

Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju CONSTRUINDO PARA O FUTURO  
(BR- L 1411)

**PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO - PERI  
4º ETAPA DA AVENIDA PERIMETRAL**

**Aracaju/SE**

Agosto de 2023

## DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DA PREFEITURA

Prefeito de Aracaju: **Edvaldo Nogueira Filho**

Porte do Município: **Grande**

**Prefeitura Municipal de Aracaju | Centro Administrativo Prefeito Aloísio Campos**

Endereço: Rua Frei Luís Canolo

de Noronha, nº 42, Conj. Costa e Silva

Bairro: Siqueira Campos CEP: 49097-270 – Aracaju/SE Telefone: 4009-7800

E-mail: [gabinete.prefeito@aracaju.se.gov.br](mailto:gabinete.prefeito@aracaju.se.gov.br)

Site: [www.aracaju.se.gov.br](http://www.aracaju.se.gov.br)

### **UNIDADE DE COORDENAÇÃO DO PROGRAMA – UCP**

Michele Lemos Ribeiro Alves - Coordenadora

Geral UCP – SEPLOG

Lucas Vinicius Argolo Menezes - Coordenador de Aquisições UCP – SEPLOG

Heloísa Thaís - Coordenadora Ambiental UCP – SEPLOG

Fernando Madruga - Coordenador Jurídico UCP – PGM

Rosária de Souza Rabêlo - Coordenadora Social UCP - SEMFAS

Renata Dantas Mesquita - Coordenadora Financeira e Administrativa UCP – EMURB

Paulo Max Varela - Presidente da Comissão Especial de Licitação UCP – SEPLOG

Wanilton Lima Ferreira - Coordenador de obras e projetos da UCP - EMURB

### **ELABORAÇÃO DO PROJETO**

Rosária de Souza Rabêlo – Coordenadora Social UCP - SEMFAS

Alexandra Déda Freire – Assistente Social da Diretoria de Gestão Social da Habitação – SEMFAS, CRESS

1441

### **APOIO NA ELABORAÇÃO DO PROJETO**

Frederico Mendonça França – Assistente Administrativo

---

*Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4ª ETAPA – PERIMETRAL OESTE*

*Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411*

## IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

### **PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA DA REGIÃO OESTE DE ARACAJU – CONSTRUINDO PARA O FUTURO (BR- L1441)**

**CONTRATO EMPRÉSTIMO BID Nº 4.736/OC-BR, EDIÇÃO GN 2349-9 e 2350-9, assinado em 07 de novembro de 2019.**

**INVESTIMENTO TOTAL DE U\$S 150.400.000,00 (Cento e cinquenta milhões e quatrocentos mil de dólares norte-americanos) sendo U\$S 75.200.000,00 (setenta e cinco milhões e duzentos mil de dólares norte-americanos) oriundos do BID e U\$S 75.200.000,00 (setenta e cinco milhões e duzentos mil de dólares norte-americanos) de contrapartida local.**

**VIGÊNCIA: 05 ANOS**

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SUMÁRIO</b>  | <b>4</b>  |
| <b>LISTA DE QUADROS</b>   | <b>10</b> |
| <b>LISTA DE GRÁFICOS</b>  | <b>11</b> |
| APRESENTAÇÃO  | 12        |
| 1 DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA REGIÃO OESTE DE ARACAJU  | 15        |
| 1.1 COMPONENTES   | 15        |
| 1.1.1 Integração urbana   | 16        |
| 1.1.2 Recuperação ambiental   | 19        |
| 1.1.3 Interconectividade urbana   | 19        |
| 1.1.4 Administração, estudos e supervisão   | 24        |
| 1.1.5 Compensação ambiental e desapropriação  | 24        |
| 2 OBJETIVOS, METAS E DIRETRIZES DO PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO – PERI 4 <sup>a</sup> ETAPA DA AVENIDA PERIMETRAL | 26        |
| 2.1 OBJETIVOS   | 27        |
| 2.2 METAS   | 27        |
| 2.3 DIRETRIZES DA POLÍTICA DE REASSENTAMENTO  | 27        |
| 2.3.1 Políticas Operacionais – OP 710 que trata de reassentamento involuntário  | 28        |
| 2.3.2 Políticas operacionais – OP 703 que trata do envolvimento das partes interessadas e consultas                                 | 32        |
| 2.3.3 Políticas Operacionais – OP 761 que trata de gênero   | 33        |
| 2.4 DIRETRIZES OPERACIONAIS   | 34        |
| 2.4.1 Critérios de elegibilidade  | 34        |
| 2.4.2 Isonomia e Equidade Social.   | 34        |
| 2.4.3 Alternativas de atendimento   | 35        |
| 2.4.4 Evitar criação de passivo social.   | 35        |
| 2.4.5 Evitar riscos de empobrecimento da população  | 36        |
| 2.4.6 Envolvimento das partes interessadas e realização de Consultas  | 36        |
| 2.4.7 Controle da ocupação da área e domicílios   | 36        |
| 2.4.8 Limites para utilização de Indenização Temporária   | 37        |
| 2.4.9 Comunicação Social.   | 38        |
| 2.4.10 Avaliação final do PERI 4 <sup>a</sup> ETAPA DA AVENIDA PERIMETRAL   | 38        |
| 3 MARCO JURÍDICO  | 38        |
| 3.1 Pacto internacional de direitos econômicos, sociais e culturais / 1966  | 38        |
| 3.2 Instrumentos legais vinculados ao planejamento e implantação do PERI  | 39        |
| 3.2.1 Lei 10.257 (Estatuto da cidade)   | 39        |
| 3.2.2 Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS)   | 39        |
| 3.2.3 Titularidade  | 40        |

|  |            |
|--|------------|
| 3.2.4 Adjudicação Compulsória  | 40         |
| 3.2.5 Desapropriação   | 41         |
| 3.2.6 Resolução do CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006   | 41         |
| 3.2.7 Suportes Jurídicos Complementares para implantação do PERI   | 42         |
| <b>4 DIMENSIONAMENTO E QUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS, POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÔMICAS AFETADAS PARA O REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO</b>                                | <b>42</b>  |
| 4.1 Áreas de Afetação  | 43         |
| 4.2 Imóveis afetados diretamente e sujeitos à remoção  | 43         |
| 4.3 População  | 49         |
| 4.3.1 Dimensionamento  | 49         |
| 4.3.2 Perfil socioeconômico da população residente em imóveis na categoria residencial ou misto  | 52         |
| <b>4.4 ATIVIDADES ECONÔMICAS</b>   | <b>59</b>  |
| 4.4.1 Dimensionamento  | 59         |
| 4.4.2 Informações Demográficas e Organização Social  | 62         |
| <b>5 PRINCIPAIS IMPACTOS</b>   | <b>87</b>  |
| <b>6 MODALIDADES PREVISTAS DE ATENDIMENTO</b>  | <b>93</b>  |
| <b>6.1 AFETAÇÕES À MORADIAS</b>  | <b>96</b>  |
| 6.1.1 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL REGULARIZADOS   | 96         |
| 6.1.2 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL REGULARIZADOS   | 99         |
| 6.1.3 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL NÃO REGULARIZADOS   | 100        |
| 6.1.4 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL NÃO REGULARIZADOS   | 103        |
| 6.1.5 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADOS EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL   | 105        |
| 6.1.6 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADOS EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL   | 107        |
| 6.1.7 INQUILINOS DE IMÓVEL RESIDENCIAL REGULAR OU IRREGULAR  | 108        |
| 6.1.8 INQUILINO DE IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADO EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL  | 109        |
| 6.1.9 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM DE IMÓVEIS DE USO MISTO INDENPENDENTE DA REGULARIDADE  | 111        |
| <b>6.2 ATIVIDADES ECONÔMICAS</b>   | <b>116</b> |
| 6.2.1 PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS COM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNCIONAMENTO (IMÓVEIS DE USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS OU INDUSTRIAL) | 116        |
| 6.2.2 INQUILINOS DE LOCAIS COMERCIAIS, INDUSTRIAS OU DE SERVIÇOS   | 119        |
| 6.2.3 PROPRIETÁRIOS DE LOCAIS COMERCIAIS EXPLORADOS POR TERCEIROS (LOCADORES DE IMÓVEIS EXPLORADOS POR TERCEIROS COM ATIVIDADES ECONÔMICAS)                      | 122        |

|   |     |
|---|-----|
| 6.3 TITULARES DE ATIVIDADES ECONÔMICAS QUE VENHAM A SOFRER INTERRUPÇÃO TEMPORÁRIA         | 123 |
| 6.4 TERRENOS BALDIOS, CONSTRUÇÕES INACABADAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRIVADOS         | 124 |
| 6.5 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS   | 124 |
| 6.6 AVALIAÇÃO DE PERDAS E COMPENSAÇÕES  | 124 |
| 6.6.1 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, TERRENOS E BENFEITORIAS                                       | 124 |
| 6.6.2 METODOLOGIA DE VALORAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS                                   | 125 |
| 6.6.2.1.1 Metodologia Receita Requerente  | 127 |
| 6.6.2.1.2 Metodologia Receita Outros  | 131 |
| 6.6.3 Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica            | 134 |
| 6.7 MATRIZ DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS  | 136 |
| 7 AÇÕES OPERATIVAS  | 139 |
| 7.1 PROMULGAÇÃO DE LEIS E DECRETOS  | 139 |
| 7.2 IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO ESCRITÓRIO DE ATENDIMENTO À COMUNIDADE (EAC)                   | 139 |
| 7.3 ELABORAÇÃO DE QUATRO PROJETOS OPERATIVOS DE INTERVENÇÃO (POI)                         |     |
| 142   |     |
| 7.4 CONSOLIDAÇÃO DO CADASTRO SOCIOECONÔMICO   | 142 |
| 7.5 FORMAÇÃO DE INSTÂNCIAS PARTICIPATIVAS   | 142 |
| 7.6 SISTEMA DE RECLAMAÇÕES E QUEIXAS (SRQ)  | 143 |
| 7.7 PREPARAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE AÇÕES DE COMUNICAÇÃO SOCIAL                               | 144 |
| 7.8 ELABORAÇÃO DE PROGRAMAÇÃO PARA CONSULTAS  | 146 |
| 7.9 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL NO CICLO DO PERI  | 149 |
| 7.9.1 Fase Preparatória   | 149 |
| 7.9.2 Fase de Mudança.  | 151 |
| 7.9.3 Fase pós Mudança  | 151 |
| 8 PROCEDIMENTOS PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES                              | 153 |
| 8.1 PROCEDIMENTOS JURÍDICOS BÁSICOS A SEREM SEGUIDOS NAS SITUAÇÕES DE AQUISIÇÃO DE TERRAS | 153 |
| 8.2 DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA   | 153 |
| 8.3 DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL   | 154 |
| 9 ESTRUTURA OPERATIVA   | 156 |
| 10 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO  | 157 |
| 10.1 MONITORAMENTO  | 157 |
| 10.2 AVALIAÇÃO FINAL DO PERI  | 159 |
| 11 ESTIMATIVAS DE CUSTOS  | 162 |
| 12 CRONOGRAMA INDICATIVO DAS AÇÕES DO PERI  | 164 |
| 13 ANEXOS   | 167 |

|          |  |
|----------|--|
| APA      | Área de Preservação Ambiental                            |
| APP      | Área de Preservação Permanente                           |
| BID      | Banco Interamericano de Desenvolvimento                  |
| BPC      | Benefício de Prestação Continuada                        |
| CADMUT   | Cadastro Nacional de Mutuários                           |
| CADUNICO | Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal |
| CH       | Conjunto Habitacional                                    |
| CRAS     | Centro de Referência de Assistência Social               |
| EJA      | Educação de Jovens e Adultos                             |
| FNHIS    | Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social          |
| HIS      | Habitação de Interesse Social                            |
| IBGE     | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística          |
| LOAS     | Lei Orgânica da Assistência Social                       |
| MICI/BID | Mecanismo de Consulta e Investigação Independente / BID  |
| MRI      | Marco do Reassentamento Involuntário                     |
| OAB      | Ordem dos Advogados do Brasil                            |
| ONG      | Organização Não Governamental                            |
| PBF      | Programa Bolsa Família                                   |
| PcD      | Pessoa com Deficiência                                   |
| PERI     | Plano Executivo de Reassentamento Involuntário           |
| PHBB     | Programa Habitar Brasil BID                              |
| PMA      | Prefeitura Municipal de Aracaju                          |
| PMCV     | Programa Minha Casa, Minha Vida                          |
| PMHIS    | Plano Municipal de Habitação de Interesse Social         |
| PDR      | Plano Diretor de Reassentamento                          |
| OP       | Política Operacional                                     |
| SNHIS    | Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social        |
| TTS      | Trabalho Técnico Social                                  |
| UGP      | Unidade de Gestão do Programa                            |
| UH(s)    | Unidade Habitacional / Unidades Habitacionais            |
| ZEIS     | Zona de Especial Interesse Social                        |

## LISTA DE TABELAS

|  |            |
|--|------------|
| <b>Tabela 1 - Quantidade de imóveis que serão diretamente impactados (removidos) na 4<sup>a</sup> Etapa</b>  | <b>65</b>  |
| <b>Tabela 2– Regime de ocupação do imóvel usado como residencial ou misto</b>  | <b>65</b>  |
| <br>   |            |
| <b>Tabela 3 - Documentação do lote usado como residencial ou misto</b>   | <b>67</b>  |
| <br>   |            |
| <b>Tabela 4 - Forma de aquisição do lote usado como residencial ou misto</b>   | <b>67</b>  |
| <b>Tabela 5 - Responsável familiar dos imóveis usados como residencial ou misto que tem posse de outro imóvel (Imóveis usados como residencial ou misto)</b> | <b>68</b>  |
| <b>Tabela 6 – Quantidade de famílias-alvo do PERI – 4<sup>a</sup> Etapa</b>  | <b>71</b>  |
| <b>Tabela 7 - Gênero dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>   | <b>73</b>  |
| <b>Tabela 8 - Estado civil dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>   | <b>73</b>  |
| <b>Tabela 9 - Grau de escolaridade dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>   | <b>74</b>  |
| <br>   |            |
| <b>Tabela 10 - Estrutura produtiva dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>   | <b>75</b>  |
| <br>   |            |
| <b>Tabela 11 - Local de trabalho dos/as entrevistados/as economicamente ativos/as residentes em imóveis residenciais e mistos</b>                            | <b>76</b>  |
| <b>Tabela 12 -Situação ocupacional das pessoas residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>  | <b>77</b>  |
| <b>Tabela 13 - Renda per capita das famílias residentes em imóveis do tipo residencial ou misto</b>  | <b>78</b>  |
| <b>Tabela 14 - Tempo de ocupação da população residente nos imóveis do tipo residencial ou misto</b>   | <b>78</b>  |
| <b>Tabela 15 - Quantitativo de imóveis para reassentamento e indenização</b>   | <b>117</b> |
| <b>Tabela 16 -Estimativa de custos</b>   | <b>183</b> |

## LISTA DE FIGURAS

|   |     |
|---|-----|
| Figura 1 - Estrutura do Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju/SE                               | 29  |
| Figura 2 - Conjunto Habitacional Lamarão – Arranjo Geral  | 30  |
| Figura 3 - Bloco de Unidades Habitacionais – Planta Baixa   | 31  |
| Figura 4- Planta baixa da casa térrea acessível   | 31  |
| Figura 5 - Fachada frontal da casa sobreposta padrão  | 32  |
| Figura 6 - Fachada frontal da casa térrea acessível   | 32  |
| Figura 7 – Via Perimetral   | 35  |
| Figura 8 - Via Perimetral: Perfil transversal dos trechos novos   | 37  |
| Figura 9 - Via Perimetral: Perfil transversal dos trechos sobre via existente   | 37  |
| Figura 10 - Poligonal de desapropriação   | 58  |
| Figura 11 - Mapa cadastral da área definida para a pesquisa de caracterização socioeconômica dos comércios da 4 etapa | 75  |
| Figura 12 – Fluxo de procedimentos: Metodologia Receita Requerente  | 144 |
| Figura 13 – Fluxo de procedimentos: Metodologia Receita Outros  | 147 |
| Figura 14 - Ônibus itinerante   | 154 |
| Figura 15 - Fluxograma de desapropriação Administrativa ou Amigável   | 167 |
| Figura 15 – Fluxograma de Desapropriação Judicial   | 168 |
| Figura 16 – Organograma da Estrutura organizacional   | 170 |

## LISTA DE QUADROS

|  |     |
|--|-----|
| Quadro 1 – Componentes do Programa   |     |
| Quadro 2 - Critérios para definição da quantidade de famílias beneficiárias  | 58  |
| Quadro 3 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados                       | 105 |
| Quadro 4 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados                   | 108 |
| Quadro 5 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial irregulares                         | 110 |
| Quadro 6 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados                   | 112 |
| Quadro 7 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial irregulares                         | 114 |
| Quadro 8 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados                   | 116 |
| Quadro 9 – Medidas às quais são elegíveis os inquilinos residentes em imóveis de uso residencial regulares ou irregulares                              | 118 |
| Quadro 10 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os inquilinos residentes em imóveis de uso residencial localizados em assentamento subnormal | 118 |
| Quadro 11 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso misto  | 120 |
| Quadro 12 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários de imóveis com estabelecimentos comerciais em funcionamento                 | 125 |
| Quadro 14 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados                      | 131 |
| Quadro 15 – Matriz de Medidas Compensatórias   | 145 |
| Quadro 16 – Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias - 4 <sup>a</sup> Etapa Perimetral Oeste  |     |
| 147  | 147 |
| Quadro 17 - Programação de Consultas   | 157 |
| Quadro 18 - Critérios para monitoramento do PERI.  | 167 |
| Quadro 19 - Cronograma de ações do PERI  | 174 |

## LISTA DE GRÁFICOS

|   |    |
|---|----|
| Gráfico 1 - Regime de ocupação do imóvel usado como residencial ou misto  | 50 |
| Gráfico 2 - Documentação do lote usado como residencial ou misto  | 51 |
| Gráfico 3 - Responsável familiar dos imóveis usados como residencial ou misto que tem posse de outro imóvel                           | 52 |
| Gráfico 4 - Pessoas por faixa etária - residentes em imóveis residenciais e mistos  | 56 |
| Gráfico 5 - Grau de escolaridade dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto  | 59 |
| Gráfico 6 - Gênero na estrutura produtiva dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto                                   | 60 |
| Gráfico 7 - Tempo de ocupação da população residente nos imóveis do tipo residencial ou misto   | 63 |
| Gráfico 8 - Gênero dos responsáveis pelas atividades econômicas   | 67 |
| Gráfico 9 - Etnia-Cor-Raça dos responsáveis pelas atividades econômicas   | 68 |
| Gráfico 10 - Posição na Família dos responsáveis pelas atividades econômicas  | 68 |
| Gráfico 11 - Responsáveis pelas atividades econômicas que são únicos responsáveis pela renda familiar                                 | 69 |
| Gráfico 12 - Renda Familiar dos responsáveis pelas atividades econômicas  | 70 |
| Gráfico 13 - Principal fonte de renda dos responsáveis pelas atividades econômicas  | 71 |
| Gráfico 14 - Outras fontes de renda dos responsáveis pelas atividades econômicas  | 71 |
| Gráfico 15 - Grau de Escolaridade dos responsáveis pelas atividades econômicas  | 72 |
| Gráfico 16 – Uso dos imóveis  | 72 |
| Gráfico 17 - Tipo de ocupação dos imóveis   | 73 |
| Gráfico 18 - Valor de aluguéis pagos  | 73 |
| Gráfico 19 - distribuição dos tipos de empresa entre o universo pesquisado  | 74 |
| Gráfico 20 -Formalização das atividades econômicas  | 75 |
| Gráfico 21 - Formalização por Porte de CNPJ da atividade econômicas   | 75 |
| Gráfico 22 - Interesse em formalização da atividade   | 76 |
| Gráfico 23 – Possuem CNPJ   | 77 |
| Gráfico 24 - atividades possuidoras de documentos contábeis por período   | 77 |
| Gráfico 25 - Faturamento médio mensal das empresas  | 78 |
| Gráfico 26 – Comerciantes que já fizeram uso ou acessou programas de incentivo financeiro   | 79 |
| Gráfico 27- Com qual objetivo fez uso ou acessou programas de incentivo financeiro para melhoria, ampliação ou recuperação do negócio | 79 |
| Gráfico 28- Adimplênci a de impostos dos negócios   | 80 |
| Gráfico 29- Existência de dívidas do negócio e/ou do responsável por ele  | 80 |
| Gráfico 30 - Existência de funcionários nas empresas  | 81 |
| Gráfico 31 - Faixa salarial dos funcionários de estabelecimentos comerciais indicados à remoção                                       | 82 |
| Gráfico 32 - Quantidade de horas trabalhadas pelos funcionários das empresas  | 82 |
| Gráfico 33 - Tempo de posse dos negócios pelos responsáveis das atividades econômicas   | 83 |
| Gráfico 34 - De onde vem os clientes  | 83 |
| Gráfico 35 - Tipo de clientes das atividades econômicas entrevistados   | 84 |
| Gráfico 36- É realizado atendimento ao público no local da atividade  | 84 |
| Gráfico 37 – Existência de plano de negócio   | 85 |
| Gráfico 38 - Tem interesse de receber orientações sobre como elaborar um plano de negócio   | 85 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Gráfico 39 - Tem planos de crescimento para a empresa/negócio</b>   | <b>86</b> |
| <b>Gráfico 40 – Temas citados para o de plano de crescimento</b>   | <b>86</b> |
| <b>Gráfico 41 - Existência de meios de divulgação da atividade comercial</b>   | <b>87</b> |
| <b>Gráfico 42 - Quais os principais meios de comunicação</b>   | <b>87</b> |
| <b>Gráfico 43- O que precisa para crescer/aumentar seu negócio</b>   | <b>88</b> |
| <b>Gráfico 44 - Já participou de algum curso ou capacitação para melhoria do seu negócio</b>   | <b>88</b> |
| <b>Gráfico 45 - Opinião dos comerciantes sobre a importância de cursos de qualificação ou de capacitação para a melhoria dos negócios.</b> | <b>89</b> |
| <b>Gráfico 46 - Comerciantes com interesse em participar de algum curso de capacitação</b>   | <b>89</b> |
| <b>Gráfico 47 – Temas sugeridos pelos comerciantes para cursos de capacitação</b>  | <b>90</b> |

## APRESENTAÇÃO

Este trabalho constitui parte integrante dos Estudos e Projetos do Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro (BR- L1441) e apresenta o Plano

Executivo de Reassentamento Involuntário **da 4ª Etapa da Avenida Perimetral e abrange áreas do bairro Santos Dumont.**

No ano de 2019 a Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA) assinou o contrato de financiamento com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro (BR- L1441) com finalidade de dar continuidade ao desenvolvimento da infraestrutura, mobilidade e incremento na área social e ambiental de Aracaju.

O Programa tem o objetivo de promover a melhoria do espaço urbano de Aracaju e visa:

- Aumentar o acesso da população das zonas Norte e Oeste à infraestrutura urbana, moradia e serviços sociais;
- Reduzir o tempo de viagem entre bairros;
- Aumentar a quantidade de áreas verdes e protegidas do Município.

Para alcançar os objetivos propostos do Programa o presente projeto foi estruturado em cinco componentes: Integração Urbana, Recuperação Ambiental, Interconectividade Urbana, Administração, Estudos e Supervisão e Compensação Ambiental e Desapropriação.

No item Componente **Interconectividade Urbana**, será realizada a construção de uma avenida perimetral que requer a liberação de áreas onde atualmente estão instalados 311 imóveis de uso residencial e não residencial, onde são desenvolvidas atividades econômicas com a afetação de 446 famílias. Em consequência dos impactos socioeconômicos gerados o programa foi classificado como de Categoria A.

O Banco Interamericano (BID) determina que toda operação de crédito para projetos envolvendo desapropriação de imóveis, deslocamento de população e de atividades econômicas deve contar com um plano específico para tratamento do tema (OP 710).

Em atendimento à OP 710, este documento apresenta o **Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) 4ª etapa da Avenida Perimetral**. O PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral atende ao desafio de equacionar a dinâmica das diversas ações que deverão ser implantadas para se atingir a meta desejada – sempre buscando atenuar os efeitos – no meio antrópico, provocados pelo processo.

A elaboração do **PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral** foi respaldado em vários estudos já realizados, dentre eles citam-se os seguintes:

- PDRI – Plano Executivo de Reassentamento Involuntário – PERI 2018
- ROP – Regulamento Operativo do Programa
- RAA \_ Relatório de Avaliação Ambiental final
- Contrato de Empréstimo nº 4736/OC-BR
- Diagnóstico socioeconômico elaborado pela Diretoria de Gestão Social da Habitação entre maio e julho de 2020.
- Pesquisa Sobre Caracterização da Atividade Econômica realizada nos comércios da quarta Etapa da Avenida Perimetral Oeste de Aracaju – realizada em 2022

Enquanto instrumento estratégico de gestão, o PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral, estabelece objetivos, metas, diretrizes, normas e procedimentos para tratamento dos eventos de relocalização da população que ocorrerá no bairro Santos Dumont diretamente com as obras.

O PERI 4ª Etapa está organizado da seguinte forma:

Descrição do programa de requalificação urbana da região oeste de Aracaju, Plano Executivo de Reassentamento Involuntário, Marco jurídico, Dimensionamento e qualificação de imóveis, população afetados para o reassentamento involuntário, principais impactos, modalidades previstas de atendimento, ações operativas, procedimentos para a operacionalização das desapropriações, estrutura operativa, monitoramento e avaliação das ações e estimativa de custos.

## 1 DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA REGIÃO OESTE DE ARACAJU

O Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro (BRL 1411) prevê um investimento de US\$ 150,4 milhões sendo que deste montante 50% do valor do investimento será de financiamento do BID e os restantes 50% serão de contrapartida local da Prefeitura Municipal de Aracaju/SE.

O Programa tem por objetivo contribuir para o melhoramento do espaço urbano de Aracaju, através do aumento do acesso à infraestrutura urbana, habitação e serviços sociais da população residente na zona Norte e Oeste, da redução do tempo de viagem entre bairros, e do incremento de áreas verdes protegidas do município. O alcance deste objetivo contribuirá para a melhoria das condições de vida da população, beneficiária final das obras e ações estabelecidas no programa.

### 1.1 COMPONENTES

Para alcançar os objetivos propostos do Programa o presente projeto foi estruturado em cinco componentes: Integração Urbana, Recuperação Ambiental, Interconectividade Urbana, Administração, Estudos e Supervisão e Compensação Ambiental e Desapropriação.

**Figura 1 - Estrutura do Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju/SE**



### 1.1.1 Integração urbana

É composto de diferentes ações estruturais voltadas principalmente para a transformação e recuperação do espaço urbano. As obras de melhoramento de infraestrutura resultam efeitos positivos sobre a redução no déficit habitacional do Município e nos valores de imóveis, condições de saúde e satisfação em geral nas comunidades beneficiadas.

Para proceder com o atendimento habitacional das famílias afetadas pela construção da Avenida Perimetral, consideradas em situação de vulnerabilidade<sup>1</sup>, a PMA desenvolveu um estudo preliminar para a construção de 643 unidades de HIS em um terreno livre de ocupações localizado ao lado do Residencial Vitória da Resistência no bairro do Lamarão.

O total de unidades a serem construídas é superior às necessidades do Programa de aproximadamente 224, e o saldo disponível de aproximadamente 419 será direcionado para atender a demanda do Município seguindo os critérios e priorização de beneficiários da política habitacional local.

Serão implantadas 643 unidades de HIS, com dois tipos de casas, são elas: Casa Sobreposta Padrão (SP) e Casa Térrea Acessível. O primeiro tipo de casa é composto por 4 (quatro) unidades de HIS e o segundo tipo de casa é composto por 1(uma) unidade de HIS. Essas casas serão construídas em 181 lotes, onde 154 lotes serão destinados para construção de casas sobrepostas padrão correspondendo a 616 unidades de HIS, e 27 lotes serão destinados para a construção de casa térrea acessível, equivalente a 27 unidades de HIS, perfazendo um total de 643 unidades de HIS que serão construídas, de acordo com a ilustração a seguir.

**Figura 2 - Conjunto Habitacional Lamarão – Arranjo Geral**

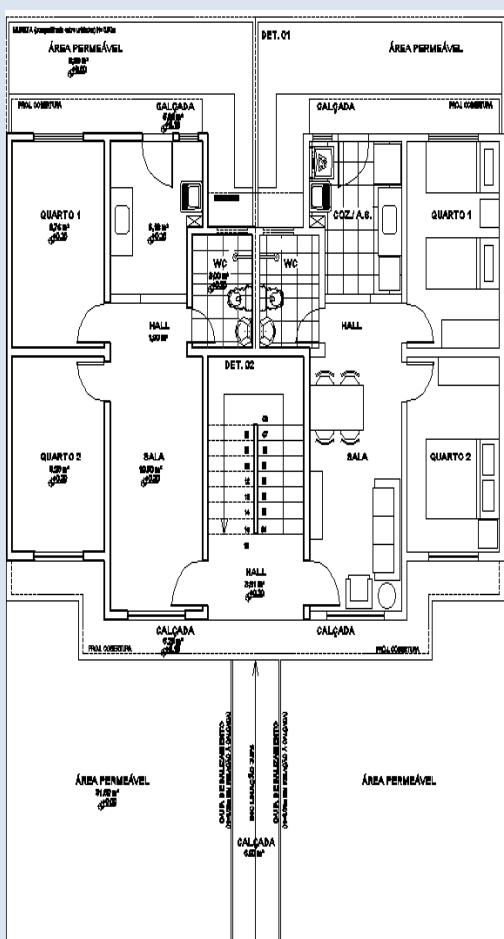


<sup>1</sup>Residentes em ocupações subnormais e/ou em vulnerabilidade habitacional.

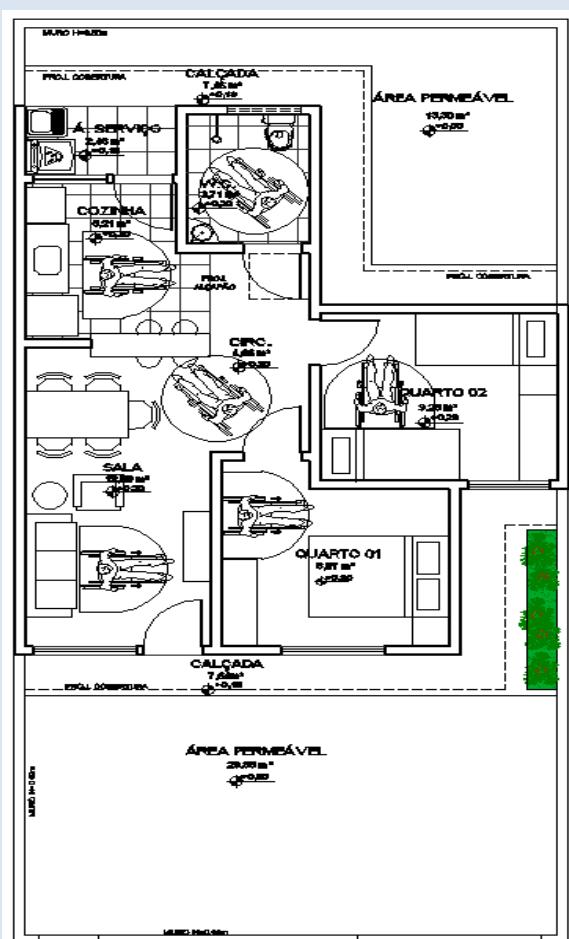
Fonte: PMA, DIHAB EMURB. 2021

Ambos os tipos de casas possuem a mesma tipologia para ambientes internos, ou seja, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 sala, 01 banheiro e 01 área de serviço. Porém as áreas destes ambientes variam de um tipo de casa para outro, de maneira que a área útil de cada unidade da casa sobreposta padrão é 39,03m<sup>2</sup> e a da casa térrea acessível é 45,70m<sup>2</sup>. Registre-se que a casa sobreposta padrão representa uma residência multifamiliar, com um único hall de acesso para as quatro unidades habitacionais, de maneira que o mesmo consiste numa área comum, enquanto a casa térrea é unifamiliar e adaptada para acessibilidade.

**Figura 3 - Bloco de Unidades Habitacionais – Planta Baixa**



**Figura 4- Planta baixa da casa térrea acessível**

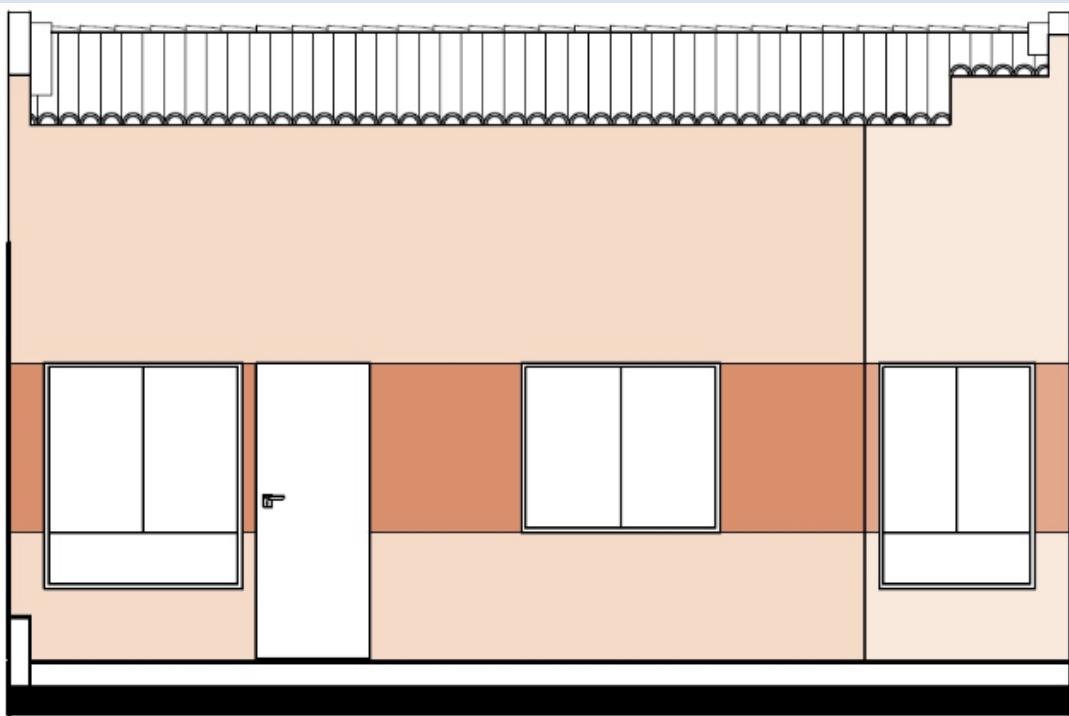


Fonte: PMA, DIHAB EMURB. 2021

**Figura 5 - Fachada frontal da casa sobreposta padrão**



**Figura 6 - Fachada frontal da casa térrea acessível**



Fonte: PMA, DIHAB/EMURB.

Os custos de construção do conjunto incluem a implantação de completa infraestrutura de serviços (redes de água, energia, saneamento e drenagem; acessos pavimentados e iluminação pública), além de um mercado municipal com um conjunto de 16 locais comerciais e 26 Box para atender às necessidades de consumo das famílias reassentadas e que será utilizado para reposição de pequenas unidades de comércio e serviço existentes nas comunidades afetadas. O tempo de construção estimado para o CH Lamarão é de 24 meses.

Além disso, a localização do Conjunto Habitacional, apesar de estar no início da via perimetral, se mostra bastante atraente em relação à facilidade de acesso que permite a sua localização ao lado da Avenida Perimetral e pode, a princípio, atender a demanda de reassentamento dos outros bairros afetados.

### **1.1.2 Recuperação ambiental**

Engloba a recuperação de áreas de proteção ambiental - ocupadas por Área de Influência (AI), preferencialmente, com uso de atividades comunitárias como: parques públicos, áreas esportivas e outros. As principais intervenções são: a implantação do Parque Poxim, a revitalização do Parque da Sementeira, a criação de um centro de reciclagem, a implantação de ecopontos para apoio à coleta seletiva de resíduos sólidos, a realização de estudos ambientais e a implementação de um sistema de informação para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMA). O resultado esperado desse componente é o aumento da disponibilidade de áreas verdes e protegidas do Município.

### **1.1.3 Interconectividade urbana**

Integra a construção da Avenida Perimetral Oeste, que inclui: a pavimentação da avenida, obras de drenagem pluvial, obras de sinalização rodoviária e a construção de uma ponte sobre o Riacho Cabral. Como resultado, é a redução do tempo de viagem entre bairros.

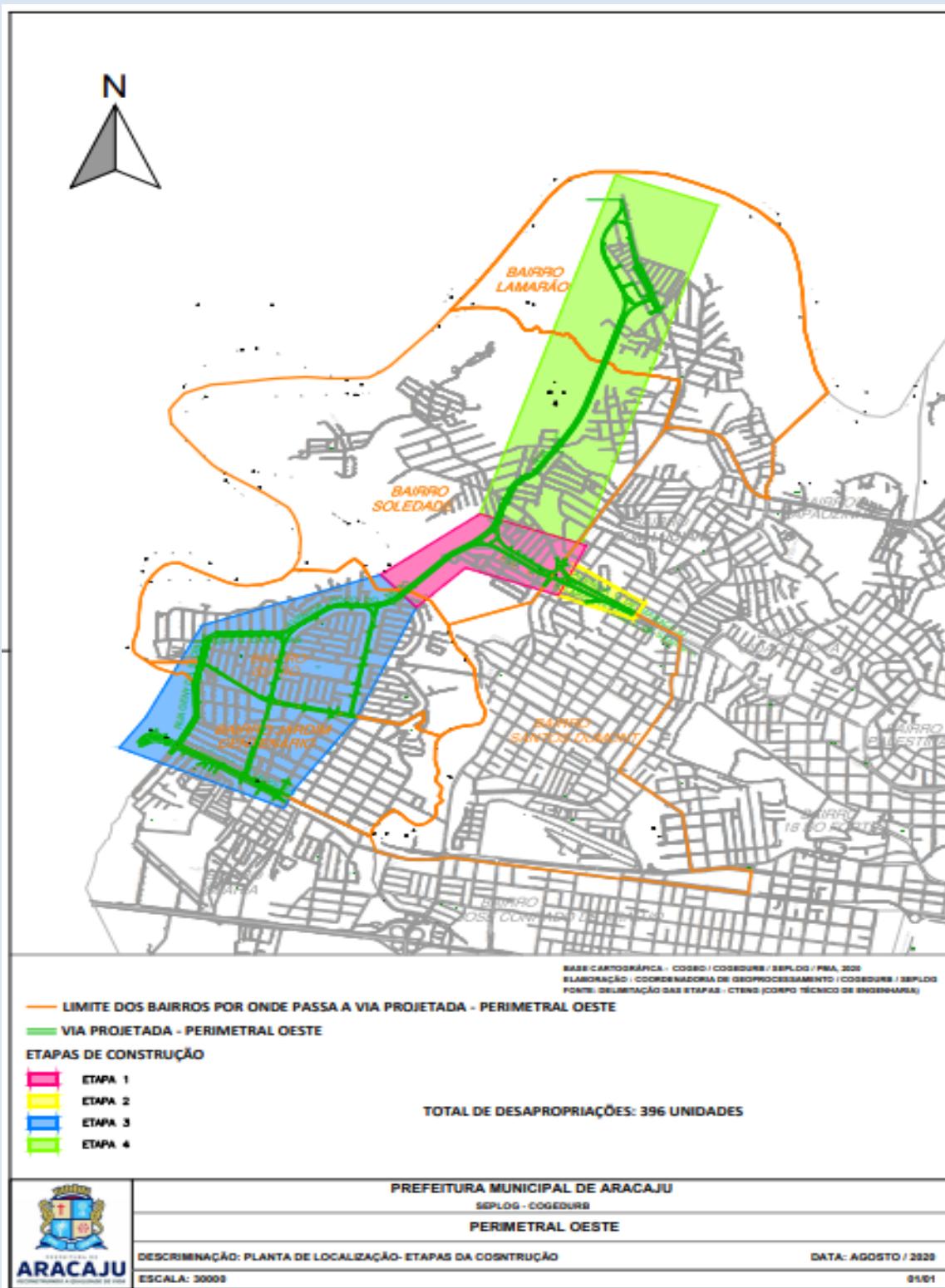
Neste componente destacamos a construção da avenida perimetral e a construção da ponte sobre o Riacho do Cabral.

A proposta original de intervenção da Avenida Perimetral Oeste previa a construção de uma via estruturante de 16,1 km, com início na divisa dos municípios de Aracaju e Nossa Senhora do Socorro, na ponte sobre o rio do Sal e término na Avenida Principal do Loteamento Marivan, na região do Aeroporto de Aracaju. Esse traçado foi dividido em dois trechos: i) Trecho 01 que iria da ponte sobre o rio do Sal até o bairro Capucho, onde ficam localizados importantes equipamentos urbanos como o Terminal Rodoviário, o Hospital João Alves Filho e o Centro Administrativo Governador Augusto Franco, e ii) Trecho 02 que dava continuidade à avenida desde o bairro Capucho até o bairro de Santa Maria.

O traçado original previa a construção de duas pontes e um viaduto: Ponte sobre o Riacho do Cabral, no Trecho 1, nas proximidades do Conjunto Bugio, com vão de 330,00m; Viaduto sobre a BR-235, também no Trecho 1, no bairro de Olaria, com extensão de 116,00m; e Ponte sobre o rio Poxim, no Trecho 2, no bairro Jabotiana, com vão de 50,00m.

No final de 2017, a PMA realizou uma readequação na estruturação da operação de financiamento e o trecho da Avenida Perimetral a ser construído foi reduzido à parte do Trecho 01, o novo traçado tem início na ponte do rio do Sal e termina na Avenida Santa Gleide, na divisa dos bairros de Jardim Centenário e Olaria, com uma extensão de 6,09Km, incluindo a interseção com a Avenida Maracaju.

Figura 7 – Via Perimetral



Fonte: SEPLOG – COGEDURB, 2020.

**Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4ª ETAPA – PERIMETRAL OESTE**

Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411

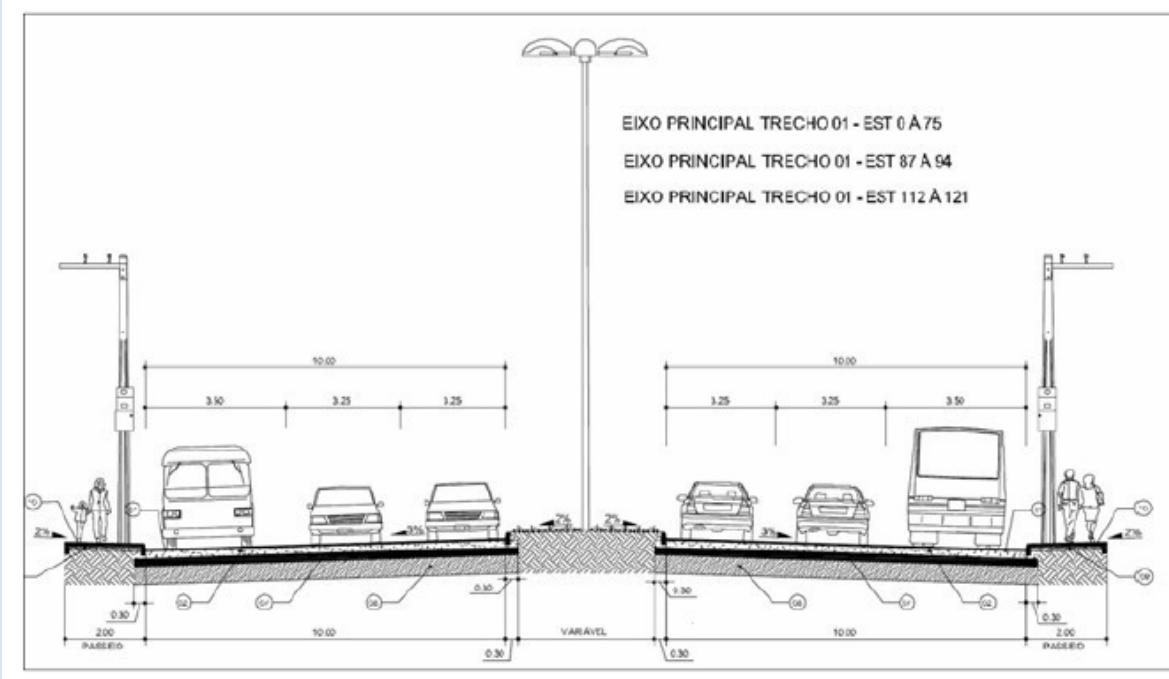
Essa nova configuração do trecho a ser construído, eliminou a construção do viaduto sobre a BR-235 e reduziu a necessidade de reassentamentos involuntários por não afetar o bairro Olaria, onde existe uma ocupação irregular com estimativa de mais de 100 famílias localizadas no traçado da via.

Na atual configuração a Avenida Perimetral passará pelos bairros de Lamarão, Soledade, Bugio, Jardim Centenário e Santos Dumont, considerando a interseção da Avenida Maracaju, sua construção prevê traçados novos e trechos ocupando por vias já existentes e ao longo de sua extensão apresenta perfil transversal variável.

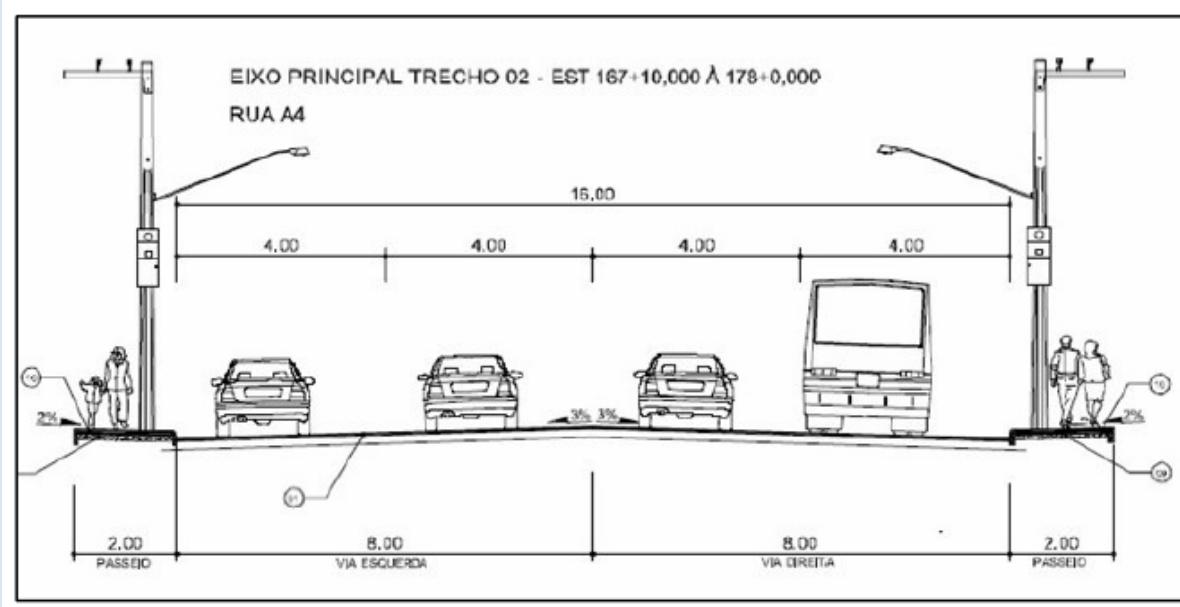
Como o projeto executivo é de grande extensão, a Unidade de Coordenação de Projeto juntamente com a equipe de especialistas do BID definiram que ao invés de fazer uma única licitação seria mais prudente fazer licitação por etapas, como apresentado no mapa acima, para atender as especificidades de cada área, visto que teremos a construção de uma ponte, de um conjunto habitacional de novas avenidas, entre outras questões.

É importante ressaltar que o prazo de construção da Avenida Perimetral é estimado em 24 meses. Com relação aos trechos novos a serem construídos, as pistas de rolamento terão 9,5m de largura com três faixas de tráfego, sendo uma delas exclusiva de transporte coletivo. Nos trechos que passam por vias já existentes, as pistas terão 7,0m de largura com duas faixas de tráfego, mantendo uma faixa exclusiva para transportes coletivos. As bordas externas das vias contarão com passeio de 2,0 m de largura e postes de iluminação. As pistas serão separadas por canteiros centrais de largura variável, onde será alocada uma ciclovia bidirecional.

**Figura 8 - Via Perimetral: Perfil transversal dos trechos novos**



**Figura 9 - Via Perimetral: Perfil transversal dos trechos sobre via existente**



Fonte: CTENG, 2014. Extraído do Relatório de Impacto Ambiental Preliminar, 2014.

#### **1.1.4 Administração, estudos e supervisão**

A administração geral e financeira do Programa é realizada por intermédio da UCP, responsável pelo processo que combina planejamento, orçamento, aquisições, controle interno, acompanhamento físico-financeiro, desembolsos, pagamentos, contabilidade, demonstrativos financeiros, monitoramento e avaliação do Programa. O Consórcio Supervisor Nippon-Cobrape dará apoio à Unidade de Coordenação do Programa (UCP), numa perspectiva multisectorial, com investimento em transporte urbano, pavimentação de vias urbanas, mobiliário, construção de moradias, unidades de saúde e escolas. Todas as obras serão realizadas simultaneamente.

#### **1.1.5 Compensação ambiental e desapropriação**

Este componente inclui as ações de mitigação ambiental que são necessárias para a execução do Programa e a implementação do plano de reassentamento. Inclui ações de regularização fundiária, plano de comunicação, trabalho técnico social, sistema de reclamações e avaliações independentes. As desapropriações estão relacionadas principalmente com a execução das obras da Avenida Perimetral Oeste.

O processo de desapropriação deve ter uma forte atuação social, com o advento da necessidade de inventários exaustivos dos passivos ambientais. Para execução da nova via foi necessário a atualização do cadastro de todos os imóveis e famílias afetadas.

**Quadro 1 – Componentes do Programa**

| COMPONENTES  | VALOR PREVISTO (U\$ - dólar) | SUBCOMPONENTES   OBRAS   PROJETOS |  |
|--|------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Componente I:</b><br>Integração Urbana            | <b>U\$ 94.019.000</b>        | I.                                | Construção de 643 Unidades Habitacionais (HIS) Lamarão   |
|  |                              | II.                               | Pavimentação de vias, drenagem e infraestrutura na Zona Sul (Santa Maria/17 de março) e norte da cidade (zona da perimetral oeste e Avenida Euclides Figueiredo) |
|  |                              | III.                              | Construção de 11 praças  |
|  |                              | IV.                               | Implantação de 4 Unidades de Saúde (UBS, Maternidade, CAPSIII – no 17 de março; e um Centro de Psiquiatria na cidade).   |
|  |                              | V.                                | Implantação de 4 Centros de Referência de Assistência Social (2 CRAS e 2 CREAS), (01 CRAS e 01 CREAS no 17 de março) os outros na cidade.                        |
|  |                              | VI.                               | Implantação de uma Unidade de Assistência Social (Casa Lar e Centro Dia do Idoso).   |
|  |                              | VII.                              | Implantação de 02 Unidades Esportivas (Olaria e Bugio)   |
|  |                              | VIII.                             | Implantação de três Escolas Municipal de Ensino Fundamental (01 no Santa Maria, 01 no 17 de março e 01 na zona norte)  |
|  |                              | IX.                               | Implantação de duas Unidades Esportivas em Bugio e Olaria.   |
| <b>Componente II:</b><br>Recuperação ambiental       | <b>U\$ 6.407.000,00</b>      | I.                                | Parque Ecológico do Poxim implantado.  |
|  |                              | II.                               | Revitalização do Parque da Semementeira.   |
|  |                              | III.                              | Inventário de Arborização Urbana de Aracaju.   |
|  |                              | IV.                               | Implantação de UC – Estudos no Lamarão.  |
|  |                              | V.                                | Plano de Gestão do Poxim   |
|  |                              | VI.                               | Implantação de 10 Ecopontos.   |
|  |                              | VII.                              | Sistema de informação para Monitoramento de áreas protegidas   |
|  |                              | VIII.                             | Implantação de 01 Central de Triagem.  |
| <b>Componente III:</b><br>Interconectivida de Urbana | <b>U\$ 37.805.000,00</b>     | I.                                | Construção da Avenida Perimetral Oeste com 7,72 Km (incluindo pavimentação, iluminação pública, sinalização e paisagismo),                                       |
|  |                              | II.                               | Construção de Ponte sobre o Riacho do Cabral.  |
| <b>Componente IV:</b>                                | <b>8.242.000,00</b>          | I.                                | Apoio a UCP  |
|  |                              | II.                               | Sistema de Gestão do Programa.   |

*Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4ª ETAPA – PERIMETRAL OESTE*

*Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411*

|  |                                   |                           |  |
|--|-----------------------------------|---------------------------|--|
| Administração,<br>Estudos e<br>Supervisão                                    |                                   | III.                      | Supervisão de Obras/Gestão Ambiental.      |
|  |                                   | IV.                       | Aquisição de Equipamentos                  |
|  |                                   | V.                        | Avaliação e Monitoramento do Programa      |
|  |                                   | VI.                       | Estudos e Projetos                         |
| <b>Componente V:</b><br><br>Compensação<br>ambiental e<br>desapropriaçã<br>o | <b>U\$</b><br><b>3.930.000,00</b> | I.                        | Desapropriações/Indenizações.              |
|  |                                   | II.                       | Execução do Plano de Reassentamento (PERI) |
| <b>TOTAL DO PROGRAMA</b>   |                                   | <b>U\$ 150.403.000,00</b> |  |

Fonte: Elaborado pelos autores.

## 2 OBJETIVOS, METAS E DIRETRIZES DO PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

### – PERI 4ª ETAPA DA AVENIDA PERIMETRAL

#### 2.1 OBJETIVOS

O Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) da 4ª Etapa das obras da Avenida Perimetral é parte integrante do Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju CONSTRUINDO PARA o FUTURO (BR- L1411) possui como objetivo geral: organizar os processos de remoção e transferência das famílias residentes em áreas de onde os imóveis serão afetados com as obras da Perimetral.

Os objetivos específicos são:

- Garantir a reposição das moradias e estabelecimentos para as 23 famílias dos imóveis afetados através da justa indenização (21 casos) e do reassentamento das famílias consideradas vulneráveis (2 casos) no Conjunto Habitacional Lamarão.
- Garantir a implementação de práticas sociais sustentáveis nas etapas de elaboração, execução, monitoramento e avaliação do Programa;
- Tornar públicas as orientações e diretrizes a serem seguidas para o plano, tanto para as equipes de execução do projeto social (empresas contratadas), como para a população atingida e para os responsáveis pela implementação, monitoramento e avaliação das ações (Prefeitura Municipal de Aracaju e demais parceiros).

#### 2.2 METAS

As metas do **PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral** são as relacionadas com o tratamento e devida compensação aos 23 imóveis de uso residencial, misto, ou estabelecimento comercial no bairro Santos Dumont, afetados diretamente pela construção da Avenida Perimetral.

#### 2.3 DIRETRIZES DA POLÍTICA DE REASSENTAMENTO

O BID estabelece diretrizes específicas para preparação, implantação e monitoramento do processo de reassentamento involuntário, manifestas na OP-710. Enfatiza ainda que a aplicação da OP-710 deva ser empregada de maneira congruente com outras políticas operativas pertinentes, em

específico a OP-703 (Envolvimento das partes interessadas e Consultas) e a OP-761 (Gênero). Na sequência é feita uma abordagem de cada uma das referidas diretrizes, indicando sua aplicação no Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) 4ª Etapa da Avenida Perimetral.

### **2.3.1 Políticas Operacionais – OP 710 que trata de reassentamento involuntário**

A OP 710 Reassentamento Involuntário dispõe de diretrizes e orientações que devem ser seguidas pelos mutuários sempre e quando o Programa a ser financiado requerer deslocamento involuntário de população e atividades econômicas.

A seguir estão apontadas as diretrizes e orientações capitais da OP 710 assumidas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado (BR-L411) e pelo Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI).

#### 2.3.1.1 Evitar ou minimizar os deslocamentos

A política do Banco parte do princípio de que o deslocamento involuntário é um impacto de grande magnitude e de difícil mitigação em função dos aspectos multidimensionais que incidem no cotidiano das famílias afetadas e dos altos custos envolvidos. Nessa perspectiva, todo projeto financiado pelo BID deve reduzir ao máximo a necessidade de deslocamento populacional, devendo os estudos básicos priorizar a permanência das pessoas, considerando a necessidade de ações complementares de apoio para o caso de população instalada em áreas degradadas social e ambientalmente.

Em observância a essa diretriz, foram realizados ajustes de projeto que culminaram, atualmente, em uma configuração na qual os recursos do financiamento do BID financiarão apenas parte do Trecho 1 da Avenida Perimetral Oeste, reduzindo significativamente a necessidade de reassentamentos involuntários.

#### 2.3.1.2 Assegurar a participação das comunidades

Sempre e quando os interesses e expectativas das comunidades são incorporados nas concepções do projeto, sua execução e sustentabilidade são facilitadas.

No **PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral**, a diretriz de participação tem como um de seus pilares operacionais a implantação e operação de um Escritório de Atendimento à Comunidade (EAC), a partir do qual serão desenvolvidas ações de trabalho técnico social e a principal delas, é a criação de instâncias de participação, em particular a Comissão de Acompanhamento (CA). As propostas de

atendimento do PERI foram apresentadas em reuniões de consulta realizadas com as famílias cadastradas no mês de julho de 2018 na fase de preparação do programa e em outubro de 2020 na fase de atualização do PERI.

Para o processo de consulta do PERI 4ª Etapa realizado em 2020 convocamos 1 (um) representante por rua afetada, no mesmo ano foram realizadas quatro reuniões envolvendo representantes identificados nas consultas realizadas em 2018 e uma pessoa que escolhemos de forma aleatória por cada rua afeta conforme as etapas previstas para obra.

Neste processo de realização das reuniões de consulta seguimos o protocolo de segurança estabelecido pelo Estado e tivemos o cuidado de limitar o número de pessoas que participaram das reuniões para evitar qualquer tipo de aglomeração e a proliferação da COVID-19. Todos os profissionais receberam um kit de EPI que continha máscaras e álcool em gel. Para a recepção dos usuários, além do distanciamento das cadeiras e de priorizar espaços com área de ventilação, colocamos à disposição máscaras e álcool.

#### 2.3.1.3 Considerar o reassentamento como uma oportunidade de desenvolvimento sustentável

O processo de reassentamento conduzido sob os auspícios do **PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral** garantirá o acesso a condições adequadas de moradia e aos serviços essenciais, bem como a condições melhoradas de mobilidade, promovendo assim o desenvolvimento das comunidades envolvidas.

#### 2.3.1.4 Critérios para a compensação

Toda compensação originária de um processo de deslocamento e reassentamento de populações deve contar com critérios técnicos de compensação, e possibilitar uma solução adequada principalmente para os segmentos mais vulneráveis.

Essa diretriz é cumprida através dos critérios de elegibilidade instituídos pelo PERI, que considera as diferentes situações sociais de propriedade e de locatários dos imóveis afetados. Os referidos critérios são apresentados no item 7 deste documento.

#### 2.3.1.5 Os custos das unidades habitacionais de interesse social não devem ser repassados à população afetada

No caso do PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral a população mais vulnerável, que reside em assentamentos subnormais ou em situação de precariedade habitacional, receberá suas novas

moradias legalizadas e sem nenhum custo. Para o período de transitoriedade com relação ao reassentamento, as famílias receberão um apoio econômico mensal para as despesas com locação de moradias.

#### 2.3.1.6 Compensar segundo os custos de reposição

O PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral atenderá famílias em diferentes situações sociais. Para **famílias não vulneráveis** (renda mensal acima de seis salários mínimos e proprietárias de seus imóveis) o valor recebido pela indenização usualmente costuma ser suficiente para arcar com custos de reposição de moradia. Para **famílias vulneráveis**, se reconhece que o valor da nova moradia para reassentamento que será construída pela PMA é muito superior ao valor das moradias atuais e nos casos em que a indenização não seja suficiente para repor a moradia, o PERI possibilita à família a opção de reassentamento através da permuta do imóvel afetado por uma unidade habitacional construída.

#### 2.3.1.7 Criar oportunidades para a população deslocada

Todo processo positivo de transformação nas condições de moradia traz embutido custos adicionais relativos a taxas, serviços etc., nesse sentido é importante que um processo de intervenção possa gerar oportunidades para melhorar as condições de ocupação e renda da população afetada.

No caso do PERI, os programas de apoio social e desenvolvimento comunitário realizados durante o desenvolvimento do Projeto de Trabalho Social são orientados a criar oportunidades para melhorar a geração de renda das famílias reassentadas, seja através de capacitação em ofícios ou apoio ao empreendedorismo.

#### 2.3.1.8 Proporcionar um nível aceitável de habitação e serviços

Todos devem contemplar, além de habitações adequadas, acesso aos serviços básicos e aos equipamentos de educação, saúde e assistência social. Essa diretriz é cumprida com a transferência de população para áreas providas de infraestrutura e serviços básicos, e equipamentos de educação, saúde e assistência social.

No caso do PERI, essa diretriz será atendida com a construção do Conjunto Habitacional Lamarão, garantindo assim a reposição e manutenção de serviços sociais básicos tanto para as famílias que já residem no local quanto para as famílias reassentadas.

#### 2.3.1.9 Ter em conta questão de segurança

As questões de segurança não envolvem exclusivamente aquelas vinculadas com a violência urbana, mas devem considerar aspectos de violência doméstica, insegurança alimentar, exclusão social entre outras.

No caso do PERI, estão previstas ações do PTS com objetivo de evitar ou minimizar manifestações de violência principalmente com relação aos segmentos mais vulneráveis, mulheres, idosos, crianças, pessoas com deficiência e outros.

#### 2.3.1.10 Ter em conta a população receptora

O reassentamento de pessoas fora de sua área de influência, quando não trabalhado adequadamente, pode gerar conflitos e dificultar o processo de adaptação ao novo habitat. No caso do PERI, o tema das populações receptoras será atendido através do TTS nas etapas de pré e pós translado que também contempla a população receptora em suas ações mais amplas de desenvolvimento social. Ações voltadas à garantia de vagas nas escolas do entorno, à inserção no sistema de saúde e de assistência social e a inclusão do novo assentamento nas associações de bairro existentes facilitam a integração das novas famílias com as comunidades receptoras. A ampliação da rede de equipamentos de serviços sociais e de educação no bairro Lamarão, prevista pelo Programa, atende também às necessidades da população local e responde às antigas reivindicações dessa comunidade.

#### 2.3.1.11 Obter informações precisas

Para formular um plano de reassentamento é fundamental contar com uma linha de base socioeconômica confiável e suficientemente ampla para estabelecer as necessidades e requerimentos das comunidades a serem deslocadas, além de estabelecer os parâmetros para os trabalhos de monitoramento e avaliação da intervenção realizada. O PERI conta com dados iniciais das pesquisas realizadas no marco do RIMA e do RAA, elaborado em dezembro de 2014 e com os resultados do cadastro socioeconômico realizado em 2018 pela Secretaria municipal da Família e Assistência Social (SEMFAS), atualizado em 2020 pela equipe que compõe a Coordenação Social da UCP e em 2022 pela equipe contratada para desenvolver o Trabalho Técnico Social. A atualização realizada em 2020 constituiu a linha de corte oficial adotada pelo Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju.

#### 2.3.1.12 Incluir os custos do reassentamento no custo geral do Programa

Essa diretriz diz respeito a considerar o reassentamento como uma parte integrante do Programa de maneira a dispor dos recursos em forma e tempo para atender aos requerimentos específicos de liberação das áreas previstas, pagamento de indenizações e construção de conjuntos habitacionais. Os recursos necessários para a execução das ações previstas no PERI estão incluídos no orçamento geral do Programa.

#### 2.3.1.13 Marco institucional adequado

Para ser efetivo e promover as compensações adequadas, o reassentamento deve contar com respaldo jurídico e institucional, consistentes e adequados à característica da intervenção. A legislação ordinária dispõe de vários instrumentos que respaldam as ações propostas nesse PERI, mas não suficientes para garantir plena segurança jurídica, situação que irá requerer uma regulamentação através de Decretos e Lei específica, como analisado no item 4 - Marco Jurídico.

#### 2.3.1.14 Procedimentos independentes de supervisão e arbitragem

É recomendável que um processo de intervenção social de grande porte conte com um mecanismo de monitoramento e avaliação de desempenho independente que possa fornecer subsídios de revisão e ajustes das ações em curso. Também um mecanismo adequado e independente que possa dirimir controvérsias e possíveis conflitos é um importante instrumento de gestão de programas sociais.

O PERI estabelece mecanismos de monitoramento e avaliação independente, além de uma estrutura para atenção a queixas e reclamações que também realizará a gestão de controvérsias entre os diferentes atores envolvidos no processo de remoção e reassentamento.

### **2.3.2 Políticas operacionais – OP 703 que trata do envolvimento das partes interessadas e consultas**

As Diretrizes de Implementação da OP-703 definem consulta como “diálogo construtivo entre as partes afetadas” e observam que: “Consultas profícias [...] refletem que as partes envolvidas estão dispostas a se deixar influenciar em suas opiniões, atividades e planos. Esta política requer consultas com as partes afetadas (indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco)” e afirma que outras partes interessadas que expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser

consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas. (IN: Diretrizes para Consultas e Engajamento de Partes Interessadas em Projetos do BID Unidade de Salvaguardas Ambientais (VPS/ESG, pág. 2).

Para cumprimento da diretriz em pauta o PERI apresenta uma programação de Consultas para aplicação ao longo de todo o ciclo de preparação e implantação do Plano, como pode ser constatado no Quadro 1 deste documento, no item 8.8.

### **2.3.3 Políticas Operacionais – OP 761 que trata de gênero**

No caso do PERI fica estipulado que sob condição de negociação prévia com os componentes do grupo familiar, será emitida em nome do casal a documentação de propriedade e de uso das moradias de reposição.

Dentre as ações desenvolvidas pela equipe social está a estruturação de um Programa de Empoderamento para Mulheres que concilia ações já desenvolvidas por órgãos municipais, como a Coordenadoria da Mulher (SEMFAS), Defesa Social e Patrulha Maria da Penha, com outras patrocinadas pelo próprio Programa como cursos de qualificação profissional e empreendedorismo feminino.

Serão desenvolvidas atividades (cursos/palestras/oficinas e outros) sobre violência familiar, em específico, violência praticadas contra a mulher. Considerando que o Programa tem entre seus componentes a implantação da Avenida Perimetral Oeste que tem como objetivo qualificar a mobilidade urbana e consequentemente o aumento de pessoas circulando na região e ampliação da frota de transporte coletivo, assim como a existência de um terminal de ônibus na região onde o fluxo de pessoas é significativo, sugere-se assim a inclusão de ações voltadas para violência – assédio em transportes coletivos, como um oportunidade de refletir sobre o tema presente na sociedade.

No caso dos transportes públicos a questão de gênero está plasmada em dois temas:

- 1) Assédio a mulheres no transporte público, e
- 2) Descriminalização para o exercício de funções como motorista e mecânicos, ficando a contratação da mulher circunscrita a atividades ligadas à limpeza e conservação dos locais de apoio do sistema.

Para tratamento do tema, serão adotadas, ações indicadas a seguir.

1. Para assédio de mulheres no transporte público, placas internas e externas, em todos os veículos de transporte coletivo que trafegarão pela Avenida Perimetral Oeste, com a informação: “Assédio sexual é crime. Caso seja molestada, denuncie através do telefone 180 que é da Central de Atendimento a Mulher”
2. Igualdade de oportunidades para mulheres. Cursos de capacitação, empreendedorismo feminino e encaminhamento para participarem de seleção de emprego.

## **2.4 DIRETRIZES OPERACIONAIS**

### **2.4.1 Critérios de elegibilidade**

O critério básico de elegibilidade para as soluções estipuladas neste PERI é a de estar registrado no Cadastro Socioeconômico realizado em 2020, período que constitui a linha de corte oficial adotada pelo Programa.

O listado final das famílias com imóveis afetados foi apresentado nas reuniões de consulta realizadas em 2020 como forma de evitar contestações futuras e situações de não atendimento de famílias legitimamente elegíveis. No momento das consultas informamos que novas famílias que se assentarem nas áreas afetadas com posterioridade a esta data não serão objeto de atendimento no marco das políticas definidas nesse PERI, com exceção de legítimos proprietários de imóveis que têm garantidas por Lei a indenização correspondente.

Também para o atendimento no conjunto habitacional a ser construído se inclui como critérios de elegibilidade, não possuir outro imóvel fora da área afetada ou financiamento de imóvel no país, além de estar de acordo com as condições de adjudicação da unidade habitacional.

### **2.4.2 Isonomia e Equidade Social.**

Todas as famílias e empreendedores vinculados aos imóveis afetados receberão algum tipo de solução/compensação pelos impactos decorrentes da execução do Programa, independentemente de sua condição de acesso ao terreno (regular ou irregular) e de sua relação com o imóvel (proprietário, locatário ou ocupantes).

O atendimento habitacional realizado pelo Programa considera o grupo familiar e não o domicílio como unidade de atendimento, reconhecendo a existência de situações de coabitação de mais de um grupo familiar em um mesmo domicílio.

Situações de proprietários indicados para reassentamento e que possuem mais de um imóvel nas áreas afetadas receberão atendimento habitacional apenas pelo domicílio de residência, os demais serão objeto de indenização pura e simples.

#### **2.4.3 Alternativas de atendimento**

As diretrizes de reassentamento do BID indicam a necessidade de contar com alternativas de reassentamento de forma que as famílias afetadas possam eleger aquela que melhor lhe atenda.

O PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral procura garantir a reposição da moradia a todas as famílias que terão necessariamente que ser removidas para a execução das obras da Avenida Perimetral através das seguintes alternativas: reassentamento para o conjunto Habitacional construído pela Prefeitura, indenização de Benfeitoria, Indenização de terrenos e benfeitorias, apoio econômico para mudança, compensação financeira por paralisação de atividade econômica, e compensação pelo custo de reinstalação de atividades econômicas no novo local.

Todo proprietário tem direito à indenização, mas, como norma, o PERI trabalha com o direcionamento das famílias de pouco recursos ao reassentamento, evitando possível utilização dos recursos oriundos da indenização para fins diferentes ao da reposição de moradia, o que poderia agravar situações de vulnerabilidade.

#### **2.4.4 Evitar criação de passivo social.**

Nos processos envolvendo reassentamento involuntário, poderão ocorrer passivos sociais que se manifestam na perda de fontes de sobrevivência e/ou no desaparecimento de postos de trabalho bem como na perda de locais informais usados para atividades comerciais, de serviços, esportivas e de lazer.

A garantia de não ocorrência da situação está na adoção das medidas de apoio à reinstalação de atividades econômicas e na reposição de locais necessários para as atividades informais de

comércio, lazer e esporte, o que se previu na elaboração deste plano como parte das atividades a serem realizadas junto com o reassentamento das famílias.

#### **2.4.5 Evitar riscos de empobrecimento da população**

O empobrecimento patrimonial é manifesto nas perdas patrimoniais de donos proprietários de imóveis irregulares não residentes nas moradias, sempre e quando essa categoria não é contemplada o fenômeno ocorre. Para evitar esse risco o PERI considera todos os imóveis, independentemente da situação de posse, como objeto de compensação.

Outros riscos se traduzem na perda de atividades produtivas ou de áreas comunitárias de uso comum para fins de produção. Na primeira situação, as justas indenizações propostas para as unidades com atividades econômicas e as possibilidades de permanências dos imóveis com afetação parcial minimizem esse risco, com relação à segunda situação, no Cadastro Socioeconômico não foi identificada nenhuma área de uso comum.

#### **2.4.6 Envolvimento das partes interessadas e realização de Consultas**

Além de abordagem conceitual e da indicação de ações gerais sobre o tema, o PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral oferece, através desta diretriz, uma programação de consultas e reuniões periódicas com os diferentes segmentos vinculados ao processo de remoção e reassentamento e o funcionamento de um mecanismo para atendimento de reclamações e queixas da população e comerciantes, com objetivo de dirimir os possíveis conflitos causados durante a execução do processo.

#### **2.4.7 Controle da ocupação da área e domicílios**

O PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral salienta que é recorrente o aumento de população nas áreas afetadas pela construção da Avenida Perimetral. Esse movimento é mais intenso quando o empreendimento contempla como medidas de mitigação de impacto o atendimento habitacional gratuito para as famílias. Esta tendência é resultado da convergência de uma série de fatores, entre os quais se destacam:

- I. A impossibilidade de atendimento, por parte do Estado, da demanda de moradias para população de baixa renda. Nesse contexto, o processo de reassentamento representa, para população residente em outras áreas não contempladas pelo Programa, uma possibilidade de alcançar um atendimento habitacional;
- II. Os longos prazos do ciclo de planejamento e execução das ações de reassentamento, gerando atrativos de atendimento: quanto maior o horizonte de tempo para implantação das obras, maiores as chances de reprodução do número de famílias afetadas;
- III. A existência de interesses oportunistas que manejam o mercado clandestino de compra e venda de lotes e casas populares, que loteiam e vendem para pessoas necessitadas um território que não lhes pertence e que geralmente está localizado em áreas de risco ou de preservação ambiental; e
- IV. Desajustes técnicos institucionais no dimensionamento inicial através das ações de cadastramento e identificação de famílias.

As ações para controle de novas ocupações dos territórios requeridos pelas obras são o reforço da fiscalização por parte dos agentes da PMA e principalmente da Guarda Civil Metropolitana, e, quando identificada novas ocupações, a aplicação imediata dos instrumentos jurídicos cabíveis de acordo com situação fundiária de cada área, conforme indicado no Capítulo 4 - Marco Jurídico.

Outra medida a ser aplicada é a sinalização das áreas de remoção através de placas, indicando a proibição de novas ocupações e o uso de medidas legais de remoção.

#### **2.4.8 Limites para utilização de Indenização Temporária**

A necessidade da utilização de um atendimento habitacional provisório para liberar frentes de obras antes da construção das unidades habitacionais destinadas ao Programa é aceita pelo PERI, mas condicionada a um período máximo de 24 meses contados a partir da remoção da família do imóvel afetado.

No cronograma indicativo para as ações do PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral apresentado no Item 13, o tempo de permanência das famílias em atendimento provisório é de 24 meses de acordo com a ordem de remoção. Caso o Programa não conclua as obras do conjunto habitacional dentro de 24 meses, o município assumirá as despesas com o Bônus Moradia destas famílias.

#### **2.4.9 Comunicação Social.**

O PERI indica uma programação de comunicação social, que será conduzida pela Equipe Social, sob coordenação da SECOM com participação das áreas de comunicação da SEPLOG e da SEMFAS, descrita no item 8.7 deste documento

#### **2.4.10 Avaliação final do PERI 4ª ETAPA DA AVENIDA PERIMETRAL**

O PERI indica a realização de monitoramento contínuo de suas atividades e de uma avaliação ao final do processo de reassentamento e do trabalho técnico social realizado na fase de pós ocupação das novas moradias. Detalhes do processo de monitoramento e avaliação se encontram no Capítulo 9 – Monitoramento e Avaliação, deste documento.

### **3 MARCO JURÍDICO**

Em 1966, por meio do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, ficou assegurado que a moradia digna é um direito humano. Neste aspecto, o próprio pacto informou que só haverá moradia digna se preenchidos alguns elementos, dentre eles a segurança jurídica da posse (que visa assegurar proteção legal contra despejos, expropriação, deslocamentos forçados, entre outras formas de ameaças). O mencionado Pacto foi internalizado pelo direito brasileiro por meio do Decreto n.º 591 de 1992. É de suma importância para o presente trabalho a aplicação de seu artigo 11, que versa sobre o direito à moradia.

#### **3.1 Pacto internacional de direitos econômicos, sociais e culturais / 1966**

No ARTIGO 11.1. Os Estados, Partes do presente Pacto, reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento. Além da previsão expressa do direito à moradia, vários outros direitos previstos no mencionado Pacto de 1966 dependem da moradia digna para serem efetivamente concretizados.

A Constituição Federal do Brasil previu no rol expresso dos direitos sociais, o direito à moradia como um direito e garantia fundamental. A Constituição Federal de 1988 – Art. 6º promulga que são direitos sociais: a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.

A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada a ocupações de população de baixa renda, que historicamente não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, é impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania. Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente; por esse motivo, além de um direito social, podemos dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a fazer parte dos cadastros.

### **3.2 Instrumentos legais vinculados ao planejamento e implantação do PERI**

#### **3.2.1 Lei 10.257 (Estatuto da cidade)**

Essa lei regulamenta os artigos 182 e 183 da constituição federal que trata da política urbana. Aporta uma série de instrumentos que facilitam a administração municipal e inovou, por exemplo, ao exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos empreendimentos urbanos e, ainda, ao instituir a usucapião especial urbano coletivo.

No nível Municipal, existe um número significativo de diplomas legais afetos à matéria em questão, entretanto, serão abordados aqui aqueles que efetivamente mais se relacionam com o objeto tratado, em específico: O Plano Diretor da Cidade, obrigatório para as cidades com mais de 20.000 habitantes, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1.988. O Plano Diretor é sem dúvida o principal instrumento de planejamento da cidade, e nele são definidas as diretrizes mais importantes para o desenvolvimento do município.

#### **3.2.2 Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS)**

Algumas das áreas onde estão inseridas as comunidades abrangidas pelo PERI podem não estar inseridas em Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), porém, de acordo com a Legislação Federal vigente que versa sobre a regularização fundiária rural e urbana, a Lei nº 13.465, de 11 de

Julho de 2017, e decretos regulamentadores, como pode-se citar o Decreto nº 9.597, de 04 de Dezembro de 2018, no qual Altera o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União, e o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, verifica-se que tais áreas não há necessidade de incluí-las na ZEIS.

### **3.2.3 Titularidade**

Quanto à titularidade, as áreas atingidas pelo PERI podem variar entre áreas públicas de propriedade da União ou do Município e áreas privadas.

Tratando-se de área pública de propriedade da União, o Município deverá requerer junto à União, através da Superintendência do Patrimônio da União (SPU), a Doação ou Cessão da área para fins de regularização fundiária para consequente cessão aos beneficiários, quando for o caso. Nesta situação enquadra-se apenas a área que será construída o conjunto habitacional e que já foi indicada a Concessão de Direito Real de uso (CDRU) conforme Portaria nº 11.582 de 24 de setembro de 2021, Publicada em: 27/09/2021 | Edição: 183 | Seção: 1 | Página: 50 Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Anexo 4).

Sendo área de propriedade do Município, deverá este verificar eventuais pendências junto ao Cartório de Registro de Imóveis, fazendo a devida regularização da área, para posterior utilização.

Quando se tratar de áreas privadas, o Município poderá realizar a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, administrativa ou judicialmente, conforme se apresenta o parecer integral elaborado pela PGM (Anexo 2) e o Decreto 6.360 que regulamenta as ações destinadas ao reassentamento das famílias afetadas pelo Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju (Anexo 3).

### **3.2.4 Adjudicação Compulsória**

Ocorre quando o morador possui um documento que comprova que adquiriu e pagou pelo imóvel, mas não possui a sua escritura. A partir desta comprovação, é proposta uma ação judicial e o juiz decide pela adjudicação compulsória e o registro do imóvel em nome do comprador. A adjudicação só gerará registro se o imóvel adquirido tiver matrícula ou transcrição em nome do vendedor.

Esse preceito é de suma importância em processos de desapropriação que ocorrem em áreas onde a maioria dos afetados declara não possuir escritura do imóvel onde reside ou desenvolve atividades econômicas. Exige todo um trabalho legal bem antes do início do processo de retirada das pessoas de seus imóveis.

### **3.2.5 Desapropriação**

Decreto-lei n.º 3.365 de 194 - Lei Federal n.º 4.132 de 1962 – Desapropriação por interesse social – Desapropriação por utilidade pública – Entende-se por desapropriação a transferência compulsória da propriedade de bens móveis ou imóveis particulares para o domínio público, em função de utilidade pública, interesse social ou necessidade pública. Pode ser objeto de desapropriação bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, bem como os bens públicos. Entretanto, na última hipótese, deve-se observar que a União pode desapropriar bens dos Estados e dos Municípios; e os Estados poderão desapropriar bens de Município, não sendo a recíproca verdadeira.

A desapropriação somente poderá ocorrer se houver necessidade pública (hipótese em que há risco iminente), utilidade pública (a desapropriação deverá ser conveniente e oportuna ao atendimento do interesse público) e interesse social (objetivo de reduzir as desigualdades sociais).

### **3.2.6 Resolução do CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006**

Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP). Embora seja anterior ao Novo Código Florestal, ainda permanece em vigência tendo em vista regulamentar situações previstas na nova lei. Ressalta-se a não aplicação de eventuais dispositivos que entrem em conflito com a lei, tendo em vista a hierarquia normativa. Segundo essa Resolução do CONAMA, a possibilidade de intervenção em APP para regularização fundiária urbana somente poderá ser autorizada pelo órgão ambiental mediante processo administrativo autônomo e prévio. A intervenção em APP em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o Município possua Conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e Plano Diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual, fundamentada em parecer técnico.

### **3.2.7 Suportes Jurídicos Complementares para implantação do PERI**

A PGM de Aracaju examinou as propostas incorporadas ao PERI elaborado em 2018, o qual utilizamos como base para elaborar o PERI 4<sup>a</sup> Etapa da Avenida Perimetral e está em compatibilidade das medidas apresentadas e com o ordenamento jurídico existente, assim como com a necessidade de regulamentar as ações através de Decreto do Prefeito, para medidas administrativas de desapropriações, regulamentação do cadastro de famílias etc. Decreto este já publicado no Diário Oficial de 21 de janeiro de 2021. No Anexo 02 se apresenta o parecer integral elaborado pela PGM e no Anexo 3 o Decreto 6.360 que regulamenta as ações destinadas ao reassentamento das famílias afetadas pelo Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju.

## **4 DIMENSIONAMENTO E QUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS, POPULAÇÃO E ATIVIDADES ECONÔMICAS AFETADAS PARA O REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO**

O dimensionamento e a qualificação dos imóveis e das atividades econômicas afetadas constituem aspecto capital de um plano de remoção e reassentamento, e falhas nesse item se reproduzem, de forma exponencial, em todos os demais componentes do plano, em especial, na estimativa de custos das ações.

O assunto está também associado ao tema do controle da ocupação, da reocupação de áreas requeridas para implantação e operação do empreendimento e, não raro, um dimensionamento inadequado contribui para a exacerbação do fenômeno quando deixa de considerar, no momento do cadastro, áreas e pessoas afetadas.

No caso do PERI da 4<sup>a</sup> Etapa da Avenida Perimetral, o dimensionamento e a qualificação da população diretamente afetada foram realizados com base em um Cadastro Físico e Socioeconômico (CSE) aplicado em 2020. Para melhor compreensão das situações de afetação e das características das populações afetadas em 2022 também foi realizada uma pesquisa com as atividades econômicas diretamente afetadas que estão sujeitas à remoção. Dadas as características da intervenção esta pesquisa também foi aplicada às atividades econômicas que poderão sofrer afetações diretas, porém temporárias já que estão localizadas no entorno imediato do eixo onde se realizarão as obras.

Diante disso, tem-se 48 imóveis, sendo:

- **23 imóveis de afetação direta e permanente** e, portanto, com necessidade de remoção, sendo:
  - 14 residenciais exclusivos;
  - 5 comerciais exclusivos, e;
  - 4 mistos – onde existem concomitantemente moradias e atividades econômicas.

Esses imóveis, seus usos e ocupantes precisarão ser removidos e reassentados e para tais, são definidas medidas de compensação específicas que tratam tanto da questão da moradia quanto das atividades econômicas.

- **25 imóveis onde se realizam atividades econômicas diversas, sujeitos à afetação temporária**, onde avalia-se que poderá haver impactos indiretos e/ou temporários. Para esses casos não há necessidade de remoção e reassentamento. Porém, o presente PERI traça as estratégias de abordagem, mitigação e apoio que visam reduzir as chances de quaisquer tipos de impactos adversos que prejudiquem o seu funcionamento.

Cada tipo de afetação e públicos demandam, portanto, estratégias e medidas de mitigação e compensação específicas e que serão apresentadas detalhadamente adiante neste documento.

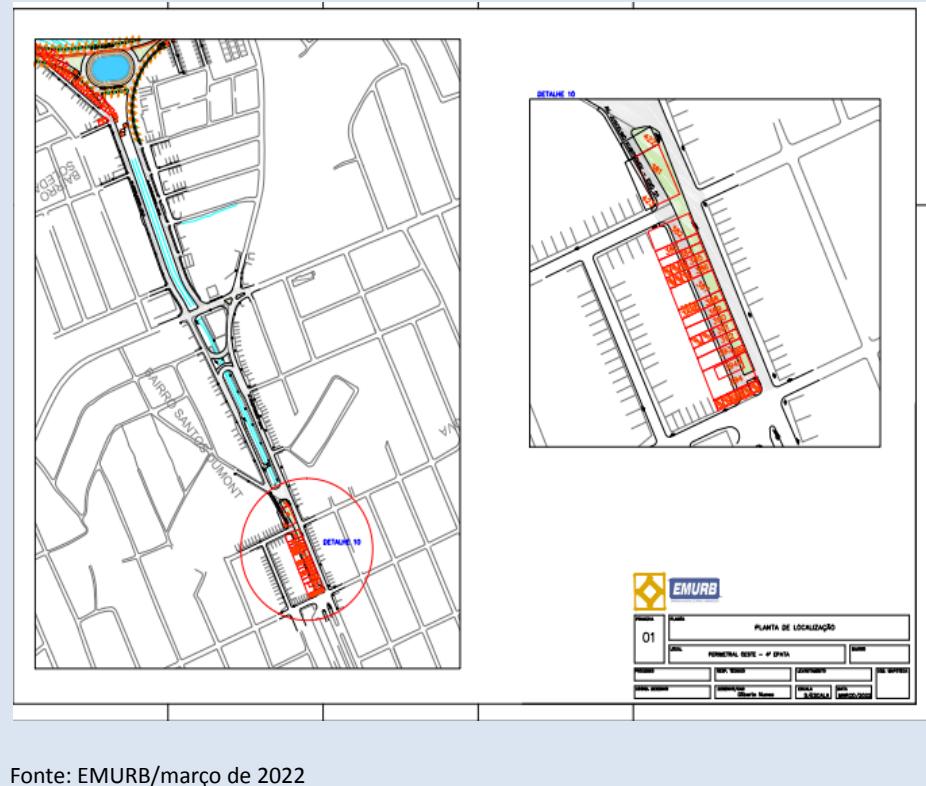
#### 4.1 Áreas de Afetação

O Relatório de Avaliação Ambiental (RAA) de 2014, apresenta no Anexo 5 (“Marco de Reassentamento Involuntário”) uma descrição das áreas de desapropriação vinculadas ao Tramo IV da avenida a ser implantada. Nesse documento, foram utilizadas informações da RAA, acrescidas de dados do CSE e de verificações realizadas em campo. A seguir, apresenta-se uma imagem da poligonal de desapropriação, mostrando o traçado do projeto da via sobre as áreas que deverão ser liberadas para a construção da quarta etapa da obra da Avenida Perimetral e destacando os imóveis diretamente afetados. As figuras abaixo foram preparadas pela Coordenadoria Geral de Desenvolvimento Urbano da SEPLOG.

#### 4.2 Imóveis afetados diretamente e sujeitos à remoção

A poligonal de intervenção da 4<sup>a</sup> Etapa (destacada em círculo na figura anterior) passa por um pequeno trecho no Bairro Santos Dumont, resultando em 23 imóveis afetados com necessidade de serem demolidos.

**Figura 10 - Poligonal de desapropriação**



Os dados a seguir, auxiliam na compreensão dos usos dos 23 imóveis, mostrando que:

- 78,3% dos casos, referente a 18 imóveis, são usados como moradia, seja de maneira exclusiva - 14 imóveis de tipo residencial (60,9%) -, seja em combinação com o desenvolvimento de atividades econômicas no domicílio - 4 imóveis (17,4%) tipificados como mistos.
- Os imóveis usados exclusivamente para o desenvolvimento de atividades econômicas representam 21,7% do total, englobando 5 imóveis de tipo comercial.

Como dito, as intervenções se restringem ao Bairro de Santos Dumont (100% das afetações estão neste bairro).

**Tabela 1 - Quantidade de imóveis que serão diretamente impactados (removidos) na 4ª Etapa**

| TIPO DE IMÓVEL     | BAIRRO            | %           |
|--------------------|-------------------|-------------|
|                    | SANTOS DUMONT (N) |             |
| Misto              | 4                 | 17,4%       |
| Residencial        | 14                | 60,9%       |
| Comercial          | 5                 | 21,7%       |
| <b>Total geral</b> | <b>23</b>         | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

Os dados que serão apresentados e analisados adiante referem-se exclusivamente aos imóveis de uso residencial, sejam eles unicamente residencial ou imóveis mistos, onde além da residência, alguma atividade econômica funciona no local (N=18). As informações sobre as atividades econômicas estão apresentadas na próxima seção deste capítulo.

#### 4.2.1.1 Regime de Ocupação e Documentação

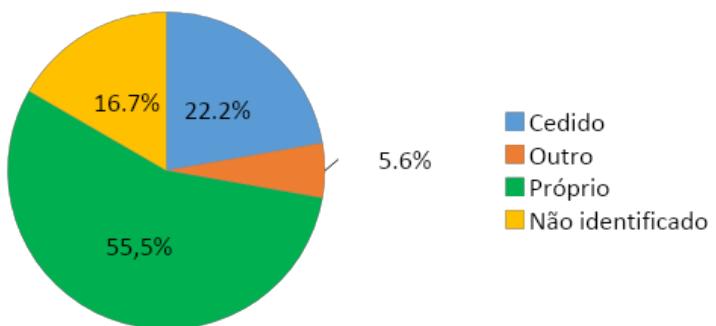
A Tabela e o gráfico a seguir se referem a imóveis de uso residencial ou misto. Destes, 10 imóveis (55,5%) são ocupados por seus donos-proprietários (categoria de imóvel próprio); 22,2%, ou 4 imóveis, foram cedidos por parentes; e os demais (22,3%) se referem a 4 imóveis em que os entrevistados não responderam essa questão (de modo a considerar não identificado) ou marcaram como “outro” regime de ocupação.

**Tabela 2– Regime de ocupação do imóvel usado como residencial ou misto**

| OCUPAÇÃO DO IMÓVEL | BAIRRO            | %           |
|--------------------|-------------------|-------------|
|                    | SANTOS DUMONT (N) |             |
| Cedido             | 4                 | 22,2%       |
| Outro              | 1                 | 5,6%        |
| Próprio            | 10                | 55,5%       |
| Não identificado   | 3                 | 16,7%       |
| <b>Total geral</b> | <b>18</b>         | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 1 - Regime de ocupação do imóvel usado como residencial ou misto**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

Quanto ao material de construção, resultados do CSE apontam que 100% dos imóveis usados como moradia foram edificados em alvenaria, possuem energia elétrica padrão, e são abastecidos, através da rede pública com água potável.

Como já estabelecido como procedimento do programa, a documentação do imóvel afetado, embora não seja fator impeditivo para aqueles que optarem por reassentamento no Conjunto Habitacional Lamarão, poderá exigir uma série de ações preegressas para a boa condução da alternativa de indenização em dinheiro, como, por exemplo, a elaboração de laudo com valor das benfeitorias realizadas nos terrenos.

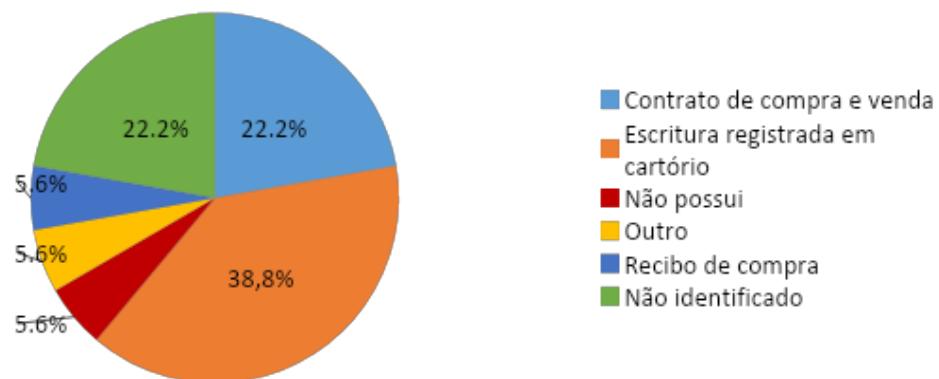
Na Tabela 3, abaixo, retrata a situação dos imóveis em relação às documentações existentes, que trazem a segurança de posse dos residentes. O quando mostra que 38,8% dos proprietários residentes declaram que possuem escritura registrada em cartório, mostrando a regularidade da moradia em termos documentais. No caso dos demais lotes 61,2%, as documentações são diversas, onde 22,2% dispõem de contrato de compra e venda, 5,6% não possuem nenhum tipo de documentação, 5,6% encontram-se na categoria outros, 5,6% detêm recibos de compra e 22,2% não identificaram o tipo de documentação.

**Tabela 3 - Documentação do lote usado como residencial ou misto**

| DOCUMENTAÇÃO                     | BAIRRO            | %           |
|----------------------------------|-------------------|-------------|
|                                  | SANTOS DUMONT (N) |             |
| Contrato de compra e venda       | 4                 | 22,2%       |
| Escritura registrada em cartório | 7                 | 38,8%       |
| Não possui                       | 1                 | 5,6%        |
| Outro                            | 1                 | 5,6%        |
| Recibo de compra                 | 1                 | 5,6%        |
| Não identificado                 | 4                 | 22,2%       |
| <b>Total geral</b>               | <b>18</b>         | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 2 - Documentação do lote usado como residencial ou misto**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

A documentação do imóvel guarda estreita relação com os mecanismos de acesso ao imóvel e, no caso em pauta, 38,9% dos imóveis afetados foram adquiridos de terceiros, 44,4% (N=8), de um loteador, e 16,7% não informou a forma de aquisição do lote, conforme a **Tabela 5**.

**Tabela 4 - Forma de aquisição do lote usado como residencial ou misto**

| FORMA DE AQUISIÇÃO | BAIRRO | % |
|--------------------|--------|---|
|--------------------|--------|---|

|                             | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| De terceiros (outra pessoa) | 7                        | <b>38,9%</b> |
| Do loteador                 | 8                        | <b>44,4%</b> |
| Não identificado            | 3                        | <b>16,7%</b> |
| <b>Total geral</b>          | <b>18</b>                | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

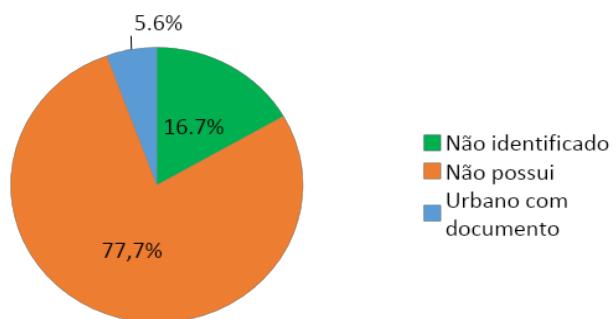
Outro dado relevante, para a condução de processos de reassentamento, diz respeito à posse de outro imóvel além daquele situado em áreas requeridas para a construção do empreendimento. A esse respeito, a maioria dos entrevistados informou que não dispõem de outro imóvel somando 77,7% (N=14), outros 5,6% (N=1) declararam possuir outro imóvel urbano com posse de documento. Aqueles que não responderam essa questão somam 16,7% (N=3) dos entrevistados.

**Tabela 5 - Responsável familiar dos imóveis usados como residencial ou misto que tem posse de outro imóvel (Imóveis usados como residencial ou misto)**

| <b>POSSE DE OUTRO IMÓVEL</b> | <b>BAIRRO</b>            | <b>%</b>     |
|------------------------------|--------------------------|--------------|
|                              | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
| Não identificado             | 3                        | <b>16,7%</b> |
| Não possui                   | 14                       | <b>77,7%</b> |
| Urbano com documento         | 1                        | <b>5,6%</b>  |
| <b>Total geral</b>           | <b>18</b>                | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 3 - Responsável familiar dos imóveis usados como residencial ou misto que tem posse de outro imóvel**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

## 4.3 População

### 4.3.1 Dimensionamento

A quantidade de imóveis encontrada pelos cadastros físico e socioeconômico, dimensionada e qualificada no item anterior que tipifica 23 imóveis ao todo, não se refere a quantidade de beneficiários do PERI da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, uma vez que o atendimento é por famílias ou por atividades econômicas - e não por imóveis. Essa premissa deriva de preceitos da política do BID em relação ao assunto. Além dessa premissa, outros entendimentos foram adotados para a definição da quantidade de famílias-alvo do PERI, e eles estão registrados na **Tabela 6**.

**Quadro 2 - Critérios para definição da quantidade de famílias beneficiárias**

| <b>Imóveis Residenciais</b>  |  |
|------------------------------|--|
| <b>A</b>                     | 1 família por imóvel ocupado pelo dono-proprietário residente  |
| <b>B</b>                     | 1 proprietário de imóvel no caso de imóveis alugados ou cedidos  |
| <b>C</b>                     | 1 família residente na condição de inquilino ou cedido por imóvel alugado ou cedido  |
| <b>Imóveis de Uso Misto</b>  |  |
| <b>D</b>                     | 1 família por imóvel ocupado pelo dono-proprietário residente  |
| <b>E</b>                     | 1 proprietário de imóvel no caso de imóveis alugados ou cedidos  |
| <b>F</b>                     | 1 família residente na condição de inquilino ou cedido por imóvel alugado ou cedido  |
| <b>G</b>                     | 1 titular/responsável pela atividade econômica realizada de forma concomitante com a moradia   |
| <b>Atividades Econômicas</b> |  |
| <b>H</b>                     | 1 titular/responsável pela atividade econômica realizada em imóvel usado exclusivamente para comércio/serviços, independente da condição de posse ou propriedade do imóvel |
| <b>I</b>                     | 1 proprietário de imóvel onde se realiza a atividade (podendo ser o mesmo responsável pela atividade econômica ou outro, quando se tratar de imóvel alugado)               |

## Terrenos sem edificações

**J**

1 titular/proprietário por terreno. Para os casos de imóveis pertencentes ao poder público, serão seguidas as regras estabelecidas pela PMA.

Fonte: Elaborado a partir do PERI, 2018.

Quanto as categorias de pessoas e/ou famílias elegíveis (beneficiárias) às medidas de compensação definidas neste PERI, cabe esclarecer que:

- Para os imóveis residenciais (situações A, B e C, na tabela anterior) são elegíveis/beneficiárias: (a) as famílias cadastradas que são proprietárias e residem nos imóveis afetados; (b) os proprietários de imóveis que estão alugados para uso residencial; (c) famílias residentes em imóveis de uso residencial na condição de inquilinos ou cessionários.
- Para os imóveis de uso misto (D, E, F e G, na tabela anterior) são elegíveis/beneficiárias: as mesmas categorias/condições definidas para os imóveis de uso residencial, incluindo-se o titular/responsável por atividade econômica realizada de forma concomitante com o uso residencial.
- Para atividades econômicas (imóveis de uso exclusivamente comercial ou de prestação de serviços) são beneficiários: titulares/responsáveis por atividade econômica e proprietário do imóvel onde se realiza a atividade econômica a ser afetada.

Aplicando os critérios às condições de ocupação dos imóveis, em específico, sobre a presença/uso da família no imóvel afetado, o PERI da 4ª Etapa da Avenida Perimetral tem como alvo:

- famílias instaladas em moradias, das quais **10 famílias** estão em imóveis onde o/a proprietário/a reside,
- 4 famílias encontram-se em imóveis onde o/a proprietário/a não reside, e;
- 4 famílias estão em imóveis cedidos.

Portanto, tem-se um **total de 18 famílias vinculadas a moradias afetadas**.

Além disso, foi possível constatar 5 imóveis na categoria de estabelecimento comercial, cujo perfil das atividades econômicas será descrito mais adiante, no tópico que apresenta o diagnóstico das atividades econômicas. Destes comércios, serão afetadas:

- 1 proprietário do imóvel e do estabelecimento comercial,

- 4 proprietários de estabelecimentos comerciais explorados por terceiros (imóveis alugados ou cedidos),
- 4 famílias de inquilinos dos estabelecimentos comerciais e;

Ademais, na categoria de imóveis tipo misto afetados, encontram-se:

- 3 famílias nos imóveis mistos onde os proprietários residem,
- 1 família de proprietários de imóveis mistos explorados por terceiros, e;
- 1 família em imóveis mistos alugados.

Deste modo, se soma um total de 59 famílias dependentes de atividades econômicas na localidade afetada. Assim, trata-se de um total de 77 famílias afetadas.

**Tabela 6 – Quantidade de famílias-alvo do PERI – 4ª Etapa**

| FAMÍLIAS AFETADAS  | TOTAL     |
|--|-----------|
| <b>MORADIA (USO RESIDENCIAL)</b>   |           |
| Famílias nos imóveis onde o proprietário reside                                    | 10        |
| Proprietários de imóveis alugados/cedidos/emprestados (proprietário não residente) | 4         |
| Famílias nos imóveis cedidos/emprestados/outros                                    | 4         |
| <b>TOTAL (1)</b>   | <b>18</b> |
| <b>MORADIA/ATIVIDADES ECONÔMICAS</b>   |           |
| Proprietários do imóvel e do estabelecimento comercial                             | 1         |
| Proprietários de estabelecimentos comerciais explorados por terceiros              | 4         |
| Famílias inquilinos de estabelecimentos comerciais                                 | 4         |
| Famílias nos imóveis mistos onde o proprietário reside                             | 3         |
| Proprietários de imóveis mistos explorados por terceiros                           | 1         |
| Famílias em imóveis mistos alugados  | 1         |
| <b>TOTAL (2)</b>   | <b>14</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2 Perfil socioeconômico da população residente em imóveis na categoria residencial ou misto

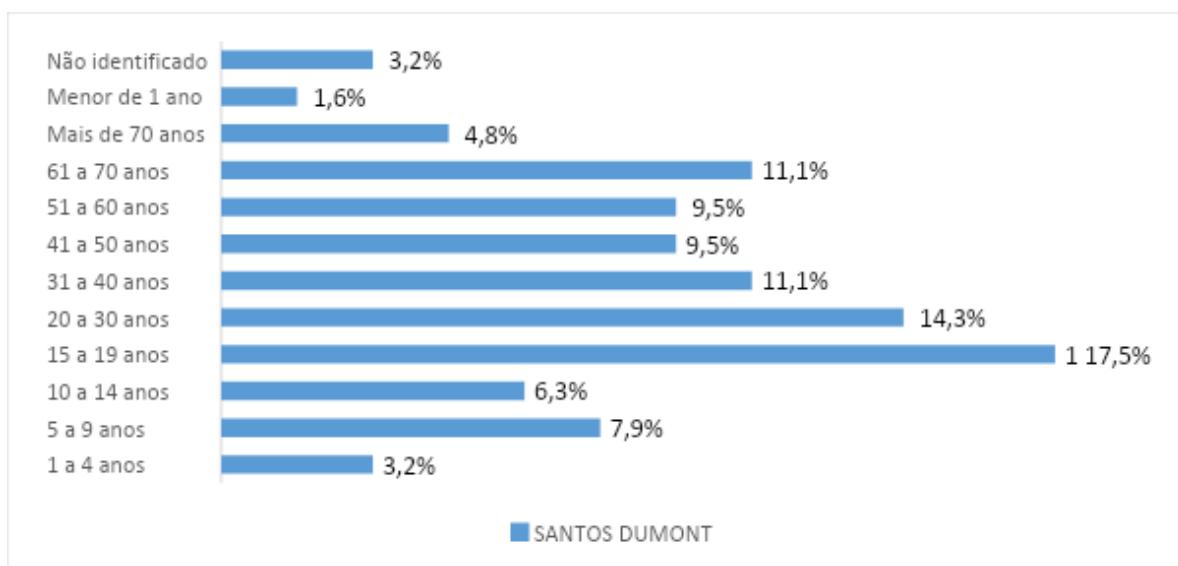
Os dados apresentados a seguir referem-se exclusivamente às famílias e pessoas residentes nos imóveis de uso residencial ou misto afetados pelas obras da 4ª Etapa da Perimetral Oeste (no bairro Santos Dumont).

##### 4.3.2.1 *Faixa de Renda*

As 18 famílias que moram em imóveis exclusivamente residenciais ou mistos, no momento da realização do cadastro socioeconômico, reuniam um contingente populacional de 63 pessoas, e as suas faixas de idade correspondentes podem ser observadas no gráfico 4 adiante.

Trata-se de uma população jovem em termos demográficos, com 61,9% das pessoas enquadradas como população em idade economicamente ativa (15 a 60 anos). Pessoas com mais de sessenta anos são minoritárias, alcançando percentuais de 11,1% para a faixa de 61 a 70 anos e outros 4,8% em idades com mais de 70 anos, entre 1 a 14 anos de idade um contingente de 17,4%, menor que 1 ano de idade 1,6% e não identificado 3,2%.

**Gráfico 4 - Pessoas por faixa etária - residentes em imóveis residenciais e mistos**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.2 Gênero

Em relação ao gênero desses/as moradores/as identificados pelo cadastro socioeconômico (CSE) da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, constatou-se um universo de 52,4% do sexo feminino, de 46,0% do sexo masculino e de 1,6% não identificado.

**Tabela 7 - Gênero dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| <b>GÊNERO</b>    | <b>BAIRRO</b>            | <b>%</b>     |
|------------------|--------------------------|--------------|
|                  | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
| Feminino         | 33                       | <b>52,4%</b> |
| Masculino        | 29                       | <b>46,0%</b> |
| Não identificado | 1                        | <b>1,6%</b>  |
| <b>Total</b>     | <b>63</b>                | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.3 Estado Civil

Referente ao estado civil, 22,2% dos cadastrados/as são casados ou estão em uma união estável, 4,8% são divorciados ou separados, 6,3% são viúvos/as, daqueles que responderam outros e não identificados soma-se 12,7% e 38,1% de pessoas solteiras.

**Tabela 8 - Estado civil dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| <b>ESTADO CIVIL</b>          | <b>BAIRRO</b>            | <b>%</b>     |
|------------------------------|--------------------------|--------------|
|                              | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
| Divorciado(a) ou Separado(a) | 3                        | <b>4,8%</b>  |
| Casado(a)                    | 14                       | <b>22,2%</b> |
| Não Identificado             | 5                        | <b>7,9%</b>  |
| Outro                        | 3                        | <b>4,8%</b>  |
| Solteiro(a)                  | 24                       | <b>38,1%</b> |

|               |           |              |
|---------------|-----------|--------------|
| União estável | 10        | <b>15,9%</b> |
| Viúvo(a)      | 4         | <b>6,3%</b>  |
| <b>Total</b>  | <b>63</b> | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.4 Grau de escolaridade

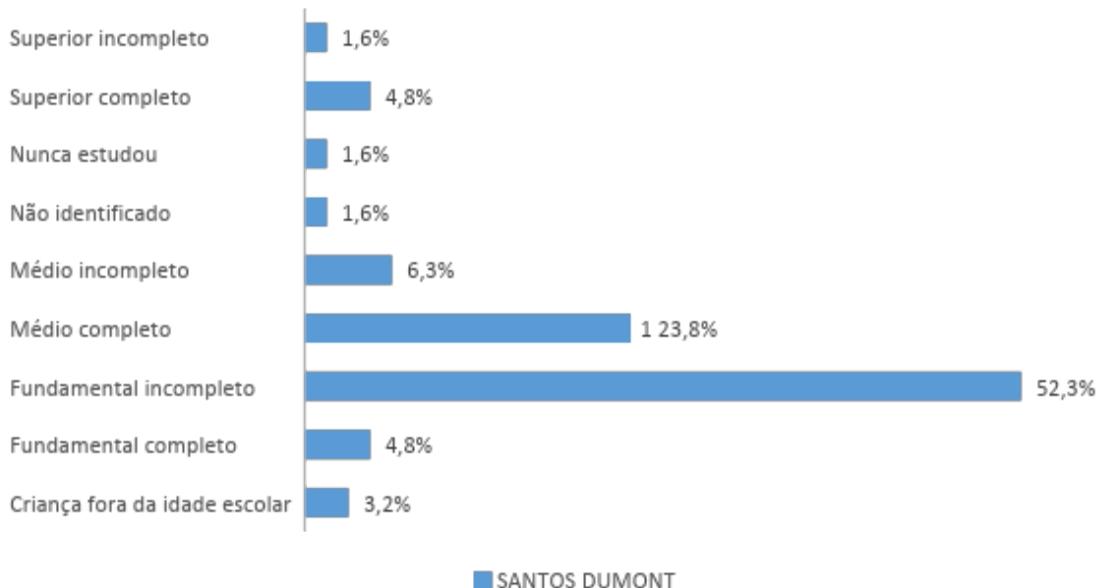
No que se refere ao grau de escolaridade dessa população verifica-se que a maioria, corresponde a 52,3%, não completou o ensino fundamental, daqueles/as que completaram estão 4,8%os/as que possuem ensino médio completo soma-se 23,8% dos/as entrevistados, 6,3% não completaram o ensino médio, nível superior incompleto contempla 1,6%, superior completo são 4,8%, os outros não identificados. Nunca estudou e fora da idade escolar corresponde a 6,4%.

**Tabela 9 - Grau de escolaridade dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| ESCOLARIDADE                  | BAIRRO                  | %            |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|
|                               | SANTOS<br>DUMONT<br>(N) |              |
| Criança fora da idade escolar | 2                       | <b>3,2%</b>  |
| Fundamental completo          | 3                       | <b>4,8%</b>  |
| Fundamental incompleto        | 33                      | <b>52,3%</b> |
| Médio completo                | 15                      | <b>23,8%</b> |
| Médio incompleto              | 4                       | <b>6,3%</b>  |
| Não identificado              | 1                       | <b>1,6%</b>  |
| Nunca estudou                 | 1                       | <b>1,6%</b>  |
| Superior completo             | 3                       | <b>4,8%</b>  |
| Superior incompleto           | 1                       | <b>1,6%</b>  |
| <b>Total</b>                  | <b>63</b>               | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 5 - Grau de escolaridade dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.5 Estrutura produtiva (população economicamente ativa)

Diante disso verifica-se que o grau de escolaridade reflete a posição das pessoas no sistema produtivo. Com efeito, a população economicamente ativa corresponde a 74,6% (N=47) dos residentes cadastrados (ou seja, aqueles que conseguem rendimentos através de trabalho-emprego formal e/ou informal). Contudo, é significativa a proporção de pessoas não economicamente ativas (22,2%) - isto é, pessoas cujos rendimentos provêm de mecanismos combinados como aposentadorias, Bolsa Família, ajuda de terceiros, ou que estavam sem nenhuma atividade remunerada no momento da realização do cadastro, daqueles/as com a estrutura produtiva não identificada soma-se 3,2%.

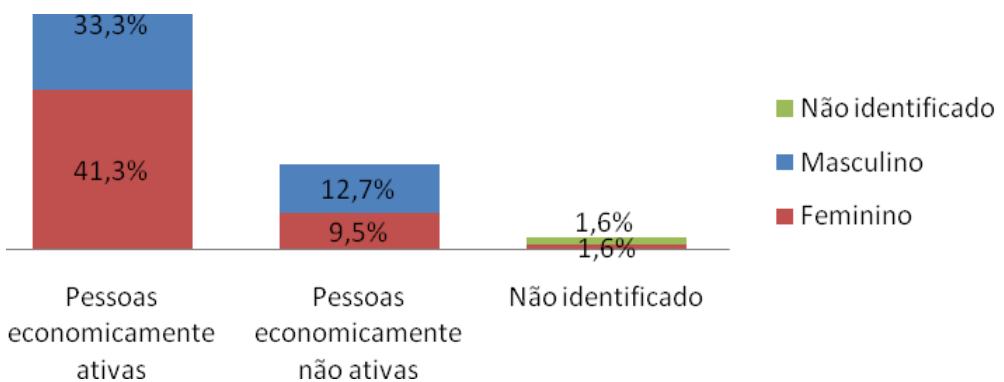
**Tabela 10 - Estrutura produtiva dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| ESTRUTURA PRODUTIVA               | BAIRRO            | %     |
|-----------------------------------|-------------------|-------|
|                                   | SANTOS DUMONT (N) |       |
| Pessoas economicamente ativas     | 47                | 74,6% |
| Pessoas economicamente não ativas | 14                | 22,2% |
| Não identificado                  | 2                 | 3,2%  |

|              |           |             |
|--------------|-----------|-------------|
| <b>Total</b> | <b>63</b> | <b>100%</b> |
|--------------|-----------|-------------|

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 6 - Gênero na estrutura produtiva dos/as residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.6 Local de Trabalho

Dos entrevistados/as, verifica-se um total de 47 pessoas em idade economicamente ativa. Em relação ao local onde os rendimentos das pessoas são auferidos, 12,8% dos/as entrevistados/as declararam trabalhar em diversos locais; 12,8%, em outro bairro que não aquele onde residiam no momento da pesquisa; 53,0% não informou; 4,3%, no mesmo bairro; 12,8%, no local de domicílio; e 4,3%, em outro estado.

**Tabela 11 - Local de trabalho dos/as entrevistados/as economicamente ativos/as residentes em imóveis residenciais e mistos**

| <b>LOCAIS DE TRABALHO</b> | <b>BAIRRO</b>            | <b>%</b>     |
|---------------------------|--------------------------|--------------|
|                           | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
| Diversos locais           | 6                        | <b>12,8%</b> |
| Em outro bairro           | 6                        | <b>12,8%</b> |
| Não informado             | 25                       | <b>53,0%</b> |
| No bairro                 | 2                        | <b>4,3%</b>  |
| No domicílio              | 6                        | <b>12,8%</b> |
| Outro estado              | 2                        | <b>4,3%</b>  |

|              |           |             |
|--------------|-----------|-------------|
| <b>Total</b> | <b>47</b> | <b>100%</b> |
|--------------|-----------|-------------|

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.7 Situação ocupacional

No que diz respeito à situação ocupacional observa-se 19,1% que não identificaram o tipo de atividade na qual trabalham, seguido de 12,7% aposentados ou pensionistas, 12,7% autônomos sem contribuir ao INSS, 12,7% desempregado, 11,1% estudantes, 9,5% de empregados com registro, 7,9% autônomos que contribuem ao INSS, 6,3% bico, 4,8% trabalho em casa (dona de casa), 1,6% de empregados sem registro e 1,6% trabalho doméstico.

**Tabela 12 -Situação ocupacional das pessoas residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| <b>SITUAÇÃO OCUPACIONAL</b>   | <b>BAIRRO</b>            | <b>%</b>     |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|
|                               | <b>SANTOS DUMONT (N)</b> |              |
| Aposentado ou pensionista     | 8                        | <b>12,7%</b> |
| Autônomo com contrib. ao INSS | 5                        | <b>7,9%</b>  |
| Autônomo sem contrib. ao INSS | 8                        | <b>12,7%</b> |
| Bico                          | 4                        | <b>6,3%</b>  |
| Desempregado                  | 8                        | <b>12,7%</b> |
| Do lar                        | 3                        | <b>4,8%</b>  |
| Empregado com registro        | 6                        | <b>9,5%</b>  |
| Empregado sem registro        | 1                        | <b>1,6%</b>  |
| Estudante                     | 7                        | <b>11,1%</b> |
| Não identificado              | 12                       | <b>19,1%</b> |
| Trab. doméstico               | 1                        | <b>1,6%</b>  |
| <b>Total</b>                  | <b>63</b>                | <b>100%</b>  |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

#### 4.3.2.8 Renda per capita

Com relação a renda per capita 44,5% dessas famílias sobrevivem com recursos entre 178,01 e meio salário mínimo<sup>2</sup>, 33,3% tem uma renda per capita maior que meio salário mínimo e 22,2% das famílias tem uma renda per capita de até R\$85,00, conforme a tabela 15.

**Tabela 13 - Renda per capita das famílias residentes em imóveis do tipo residencial ou misto**

| RENDA PER CAPITA                       | BAIRRO                  | %           |
|--|-------------------------|-------------|
|  | SANTOS<br>DUMONT<br>(N) |             |
| Acima de meio salário mínimo           | 6                       | 33,3%       |
| Até R\$ 85,00                          | 4                       | 22,2%       |
| Entre R\$ 178,01 e meio salário mínimo | 8                       | 44,5%       |
| <b>Total</b>                           | <b>18*</b>              | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores. | \*número de famílias

#### 4.3.2.9 Tempo de residência

Observando-se o tempo de residência da população do bairro nos imóveis afetados – variável indicativa de maior ou menor grau de enraizamento social , os dados apontam uma distribuição de:

- 3,2% de casos residindo há menos de cinco anos;
- 9,5%, entre cinco e quinze anos, e;
- 87,3% com residência há mais de quinze anos.

Como se verifica na tabela 16 e no gráfico 7 a faixa de 30 anos ou mais é a situação predominante (quase 70%, N=44), seguida pelas declarações de morar no local de 15 a 30 anos incompletos (17,5%, N=11).

**Tabela 14 - Tempo de ocupação da população residente nos imóveis do tipo residencial ou misto**

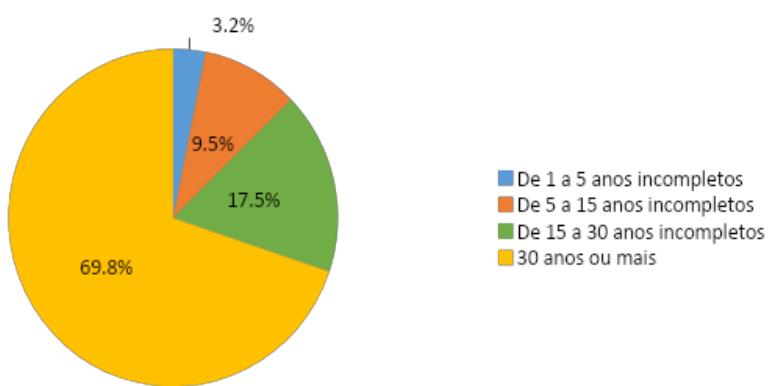
| TEMPO DE OCUPAÇÃO | BAIRRO                  | % |
|-------------------|-------------------------|---|
|                   | SANTOS<br>DUMONT<br>(N) |   |

<sup>2</sup> Salário mínimo em 2020: R\$ 1.045,00

|                             |           |             |
|-----------------------------|-----------|-------------|
| De 1 a 5 anos incompletos   | 2         | 3,2%        |
| De 5 a 15 anos incompletos  | 6         | 9,5%        |
| De 15 a 30 anos incompletos | 11        | 17,5%       |
| 30 anos ou mais             | 44        | 69,8%       |
| <b>Total</b>                | <b>63</b> | <b>100%</b> |

Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

**Gráfico 7 - Tempo de ocupação da população residente nos imóveis do tipo residencial ou misto**



Fonte: Pesquisa Socioeconômica 2020. Elaborado pelos autores.

## 4.4 ATIVIDADES ECONÔMICAS

### 4.4.1 Dimensionamento

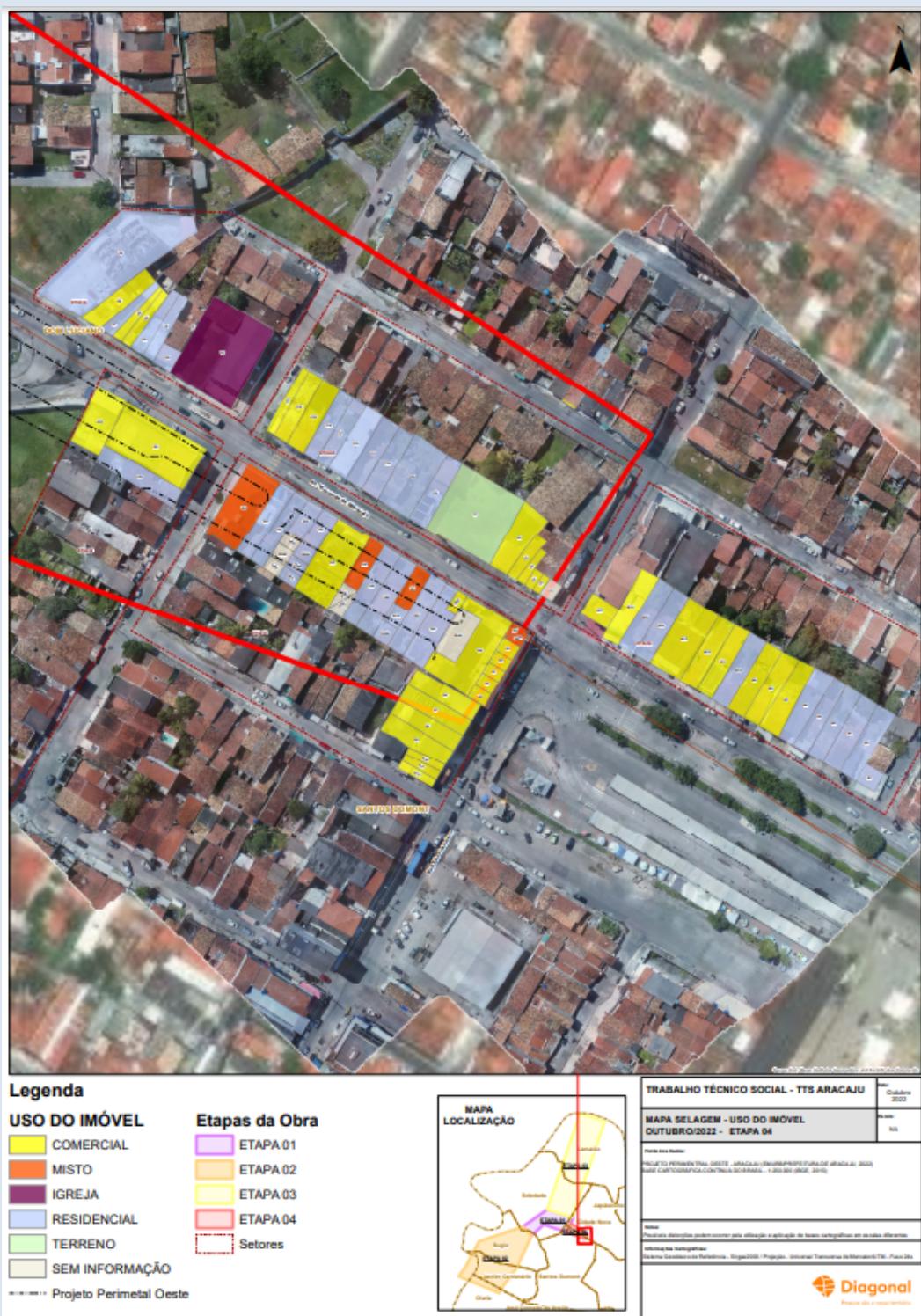
A implantação das obras de requalificação da Perimetral Oeste no Trecho da 4ª Etapa (Rua C, rua projetada C, Rua Efren Fernandes Fontes, Rua Aldemar Andrade Boto, Rua São Francisco de Assis e Rua A) afetará de forma direta e permanente 9 comércios – que se desenvolvem em imóveis de uso exclusivamente comercial (5) e de uso misto (4) - estando esses sujeitos à remoção; e 34 imóveis de uso comercial ou misto localizados no entorno imediato do eixo da obra e que potencialmente podem vir a sofrer impactos indiretos e temporários.

Tendo em vista a característica do tipo de uso dos imóveis da 4ª Etapa, predominantemente comercial, e no contexto do trabalho em parceria com a Consultoria do BID para as soluções

econômicas a serem dadas a esta etapa, foi estabelecido a realização de um diagnóstico que desse a condição para uma leitura adequada da realidade vivida pelos comerciantes existentes no local.

Para tanto, foi realizada uma pesquisa, que entrevistou 34 imóveis que foram selecionados considerando o perímetro da obra, e tendo por base este traçado, a classificação daqueles que estão alocados no traçado da via a ser construída, considerando nesse universo os comerciantes que terão seus negócios sujeitos à remoção e os comerciantes cujos negócios possivelmente podem vir a sofrer impactos temporários pela obra da Avenida Perimetral.

Figura 11 - Mapa cadastral da área definida para a pesquisa de caracterização socioeconômica dos comércios da 4 etapa



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4ª ETAPA – PERIMETRAL OESTE

Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411

De acordo com a figura, estabeleceu-se em parceria com a consultoria especializada do BID, em visita à campo, que além da quadra diretamente afetada, onde se visualiza o traçado do projeto sobreposto, as quadras da frente e a imediatamente posterior também seriam alvo da aplicação da pesquisa; por serem as quadras que estarão nas frentes de obra.

As informações obtidas através da pesquisa viabilizaram a construção de um diagnóstico situacional dos comércios entrevistados através dos seus cruzamentos e análises. Das 34 atividades econômicas pesquisadas, 9 estão sujeitos à remoção e destas, 5 estão em imóveis de uso exclusivamente comercial e 4 em imóveis de uso misto; 25 dos imóveis pesquisados são comerciantes impactados temporariamente pelas obras (onde não há necessidade de deslocamento econômico). Neste sentido, o universo dos entrevistados corresponde aos proprietários ou representantes constituídos dos negócios, de modo que as análises apresentadas adiante consideram sempre este universo (34 atividades econômicas).

A identificação dessas situações foi um passo importante para nortear as medidas a serem tomadas com base nas reais necessidades e expectativas apresentadas. A pesquisa procurou identificar questões relevantes para entender a realidade dos negócios em diferentes dimensões, tais como formalização, porte, existência de funcionários, perspectivas de continuidade e principais problemas vividos na gestão destas atividades econômicas.

A seguir os dados analisados desta pesquisa são apresentados, seja com as perguntas diretas sejam com cruzamentos entre questões relacionadas e que ajudam na melhor leitura da realidade destes negócios. Considerando os dois públicos pesquisados e para os quais as ações foram desenhadas, os dados apresentados a seguir adotam sempre o mesmo padrão de apresentação: comerciantes sujeitos à remoção, na cor azul, e aqueles comerciantes que poderão vir a ser impactados temporariamente, na cor laranja.

#### **4.4.2 Informações Demográficas e Organização Social**

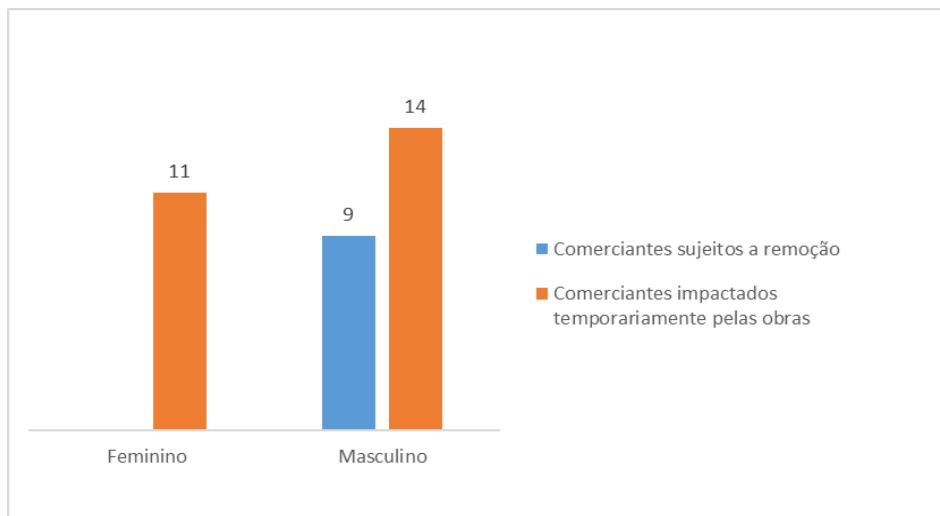
##### **4.4.2.1 Gênero dos Proprietários**

A primeira questão do diagnóstico diz respeito à classificação dos entrevistados por gênero. Iniciar a leitura da realidade pelo corte de gênero é importante tendo em vista os diferentes pesos que gerir negócios tem entre homens e mulheres, e de todo o suporte que deve ser considerado para

atividades econômicas que possuam mulheres na gestão, e mesmo a importância de estimular e fortalecer o empreendedorismo feminino neste território.

Os dados levantados permitem observar que todos os comércios afetados permanentemente pela obra (sujeitos à remoção) têm homens à sua frente. Entre este grupo (sujeitos à remoção 09 são comandadas por mulheres, representando 26% nesse corte dos entrevistados.

**Gráfico 8 - Gênero dos responsáveis pelas atividades econômicas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

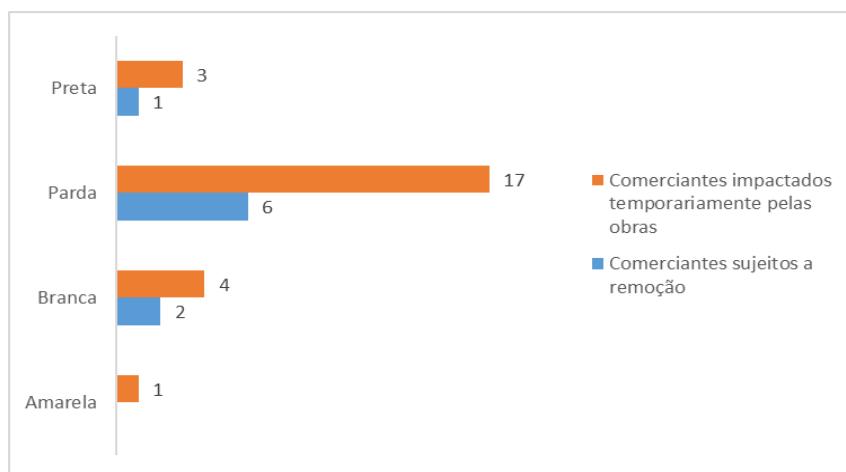
#### 4.4.2.2 Raça/Cor/Etnia<sup>3</sup>

Os resultados da pesquisa demonstram que existe uma predominância entre aqueles que se autodeclararam como pretos ou pardos, representando um universo de 27 entrevistados entre o total de 34 (79% do total). Esta proporção é bastante superior àqueles que se declaram brancos e amarelos que, no total, somam 7 pessoas.

Tendo em vista o perfil geral da população por bairros, nesta região, segundo o censo de 2010, o retrato observado pela pesquisa não se diferencia dos resultados do censo. É importante reforçar ações afirmativas dentro do trabalho de acompanhamento dos negócios propostos.

<sup>3</sup> Resposta auto declaratória

**Gráfico 9 - Etnia-Cor-Raça dos responsáveis pelas atividades econômicas**



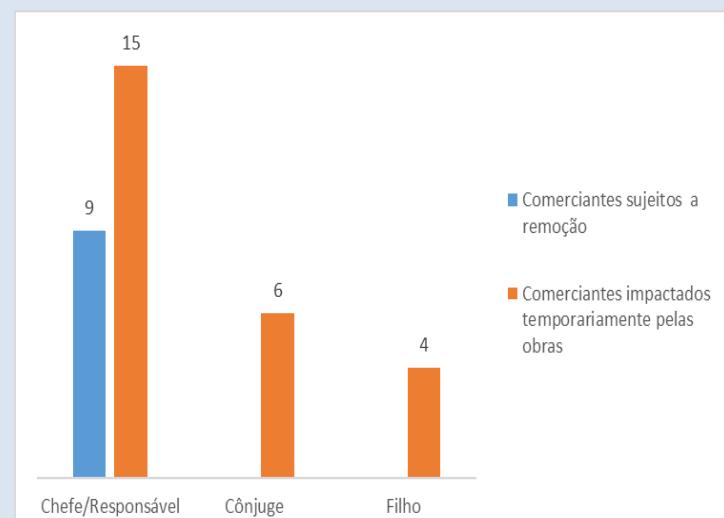
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/ 2022

#### 4.4.2.3 Posição Familiar

A posição na família é um dado importante para avaliar os impactos que uma possível diminuição na renda pode causar. O número de chefes e responsáveis pela família é alto, sendo 24 contra 6 que são cônjuges e 4 que são filhos.

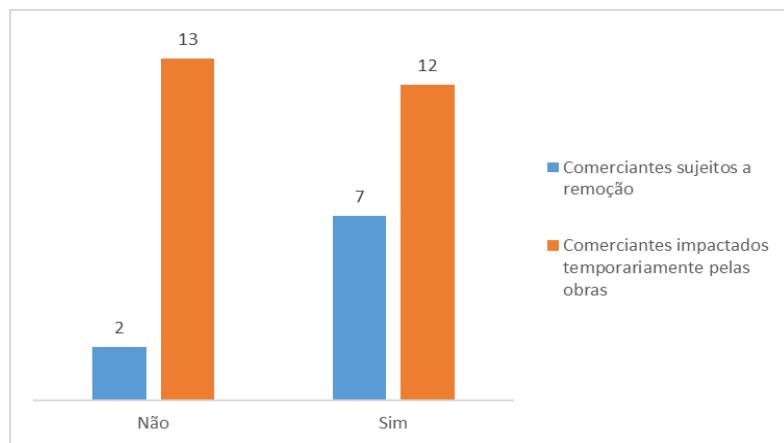
O gráfico ao lado mostra que 70% (N=24) dos entrevistados são responsáveis pelos rendimentos familiares, o que confirma a necessidade de implantação do conjunto de ações de apoio à reinstalação e acompanhamento dos negócios que estão nesta etapa de obra, de modo a evitar maiores impactos no rendimento da família, que possam ser causados pelas ações do reassentamento.

**Gráfico 10 - Posição na Família dos responsáveis pelas atividades econômicas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 11 - Responsáveis pelas atividades econômicas que são únicos responsáveis pela renda familiar**



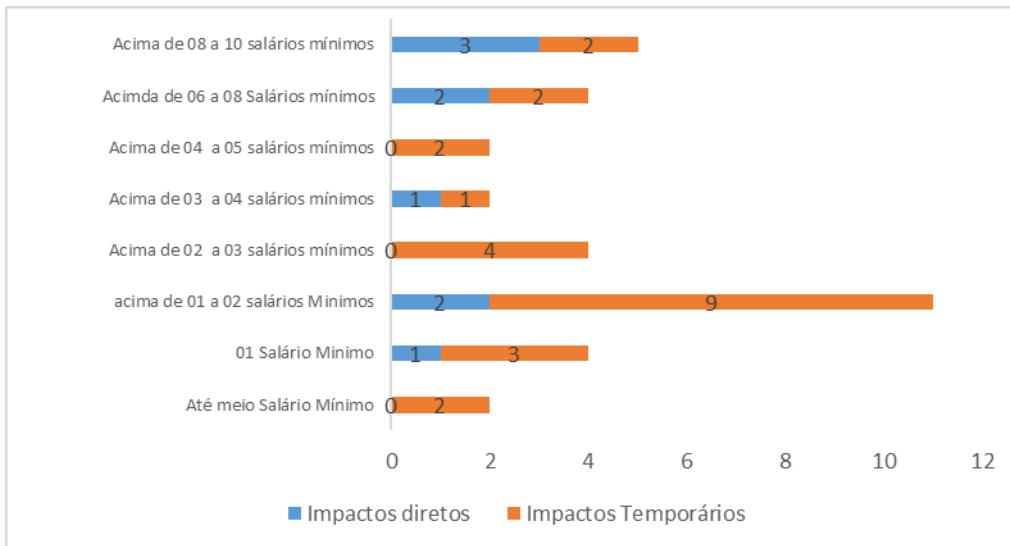
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

No gráfico acima é possível perceber que há um equilíbrio entre aqueles que são ou não os únicos responsáveis pela renda familiar. O número de comerciantes que dividem a responsabilidade pela renda familiar é de 15 pessoas e o número de comerciantes que são os únicos responsáveis é de 19. Embora haja um equilíbrio, ainda é uma situação de criticidade, uma vez que 19 famílias dependem diretamente da renda proveniente desses negócios.

#### 4.4.2.4 Renda

Como mostra o gráfico 12, a seguir, a renda das famílias varia muito. Tem situações que não chegam a um salário-mínimo e situações que chegam a valores considerados altos pela média nacional. Diante disso, o Trabalho Técnico Social, além de desenvolver ações específicas para a reorganização dos comércios, como estará apresentado no item 07 deste documento, realizará o acompanhamento de perto das famílias que já apresentam vulnerabilidade social e econômica, para buscar auxiliar no seu desenvolvimento e evitar que haja um agravamento.

**Gráfico 12 - Renda Familiar dos responsáveis pelas atividades econômicas**

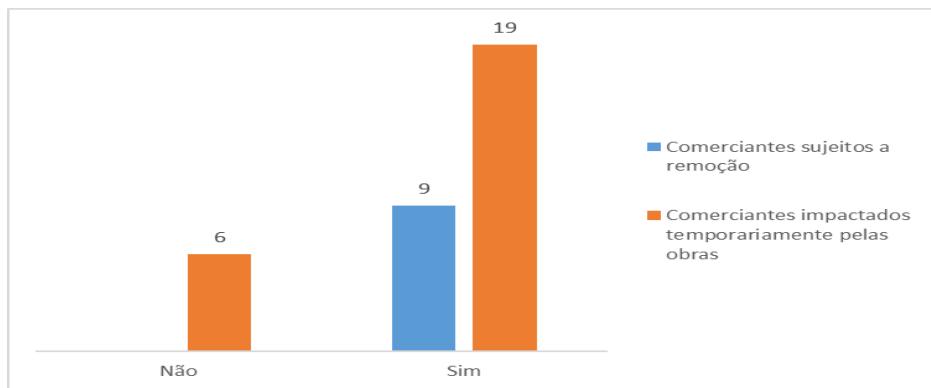


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

O Gráfico abaixo, apresenta o quantitativo dos comerciantes cujo negócio localizado nesta etapa da obra é a principal fonte de renda familiar. Como pode ser verificado nos dados apresentados, a principal fonte de renda de 28 pessoas entre os entrevistados é a atividade comercial realizada no território analisado e que sofrerá as intervenções da 4ª Etapa de Requalificação da Perimetral Oeste.

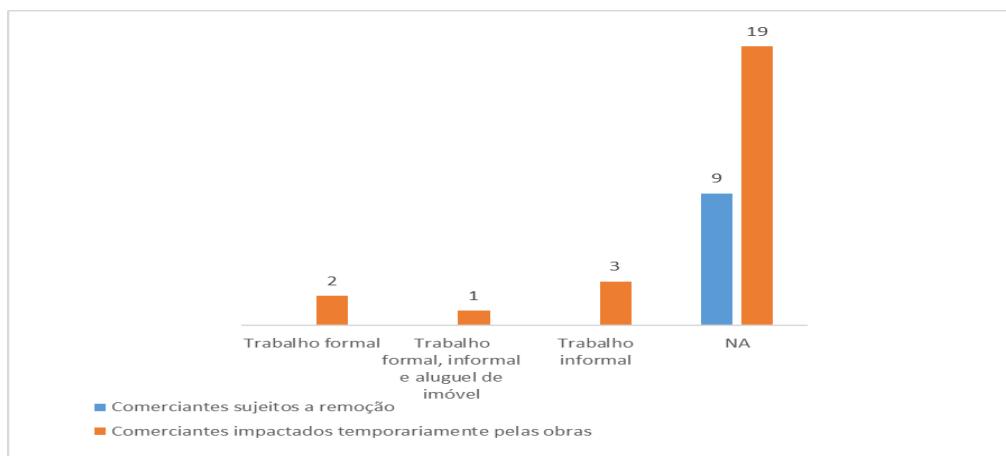
Apenas seis têm outras fontes de renda como principal, entre as quais trabalhos formal ou informal e aluguel de imóveis. Esses dados reiteram a necessidade de acompanhamento desses comércios para que não haja redução na renda, afetando as condições econômicas de sobrevivência como consequência da obra.

**Gráfico 13 - Principal fonte de renda dos responsáveis pelas atividades econômicas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 14 - Outras fontes de renda dos responsáveis pelas atividades econômicas**

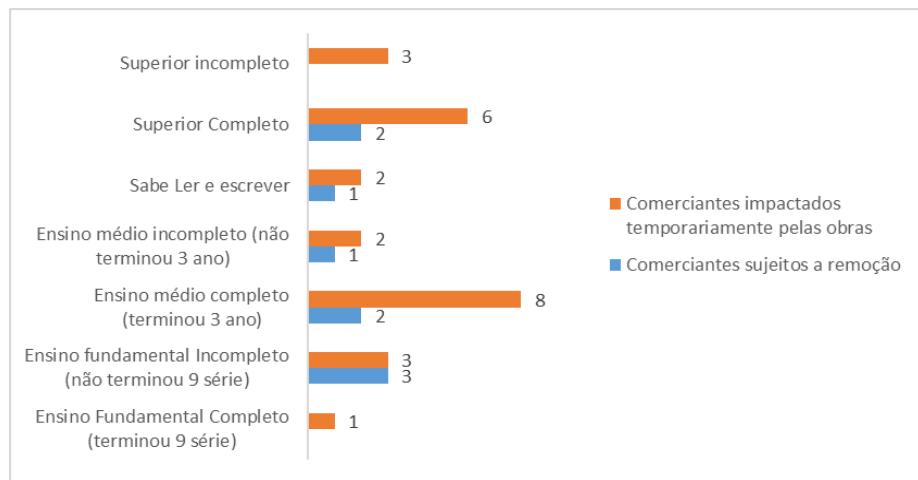


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.5 Escolaridade

De forma geral, observa-se que o nível de escolaridade dos comerciantes pesquisados não é baixo. Dentre os entrevistados, 21 comerciantes concluíram ou foram além do Ensino Médio, sendo três com Ensino Superior incompleto, oito com superior completo e dez com Ensino Médio completo. No entanto, são as situações de baixa escolaridade que demandam atenção, pela baixa potencialidade teórica de melhor gestão do negócio, baixos rendimentos no geral, entre outros desafios socioeconômicos que essa condição impõe. Os dados levantados apontam que três comerciantes sabem apenas Ler e Escrever, seis o Ensino Fundamental incompleto e um o Ensino Fundamental completo.

**Gráfico 15 - Grau de Escolaridade dos responsáveis pelas atividades econômicas**



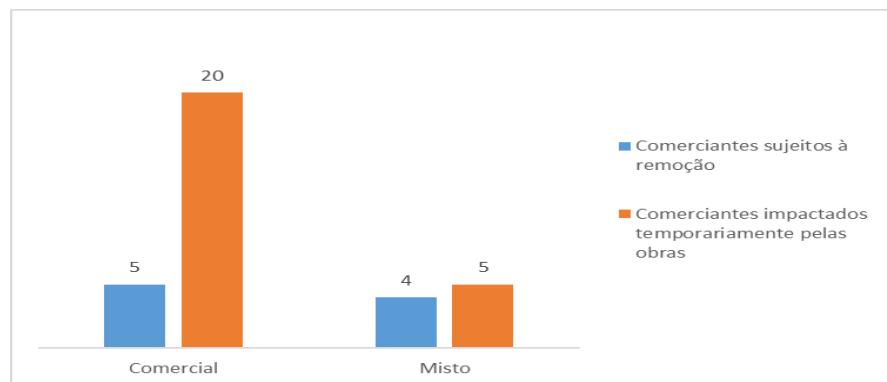
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.6 Tipo de uso e ocupação dos imóveis

O território onde será executada a 4a etapa da obra da Avenida Perimetral, embora tenha presença de residências, é um trecho majoritariamente comercial. O universo entrevistado nessa pesquisa não difere do todo. Entretanto é importante olhar que entre os imóveis comerciais entrevistados, 26% se caracterizam por uso misto destes imóveis, ou seja, além das atividades comerciais, o imóvel também é utilizado como moradia pelos responsáveis.

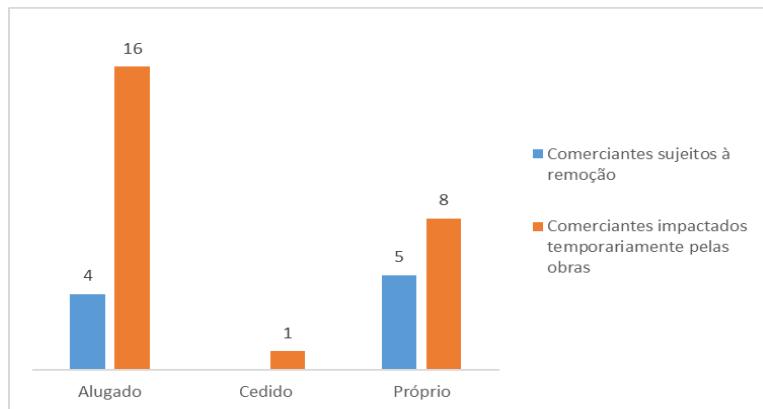
Entre o total de 09 imóveis mistos, a distribuição é de 4 sujeitos à remoção e 05 impactados temporariamente. Neste caso, um olhar adicional, sobretudo aos 04 responsáveis e seus familiares que poderão ser relocados, será dado, do ponto de vista do acompanhamento social à reinserção territorial seja em moradia temporária ou definitiva, a depender do caso.

**Gráfico 16 – Uso dos imóveis**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 17 - Tipo de ocupação dos imóveis**

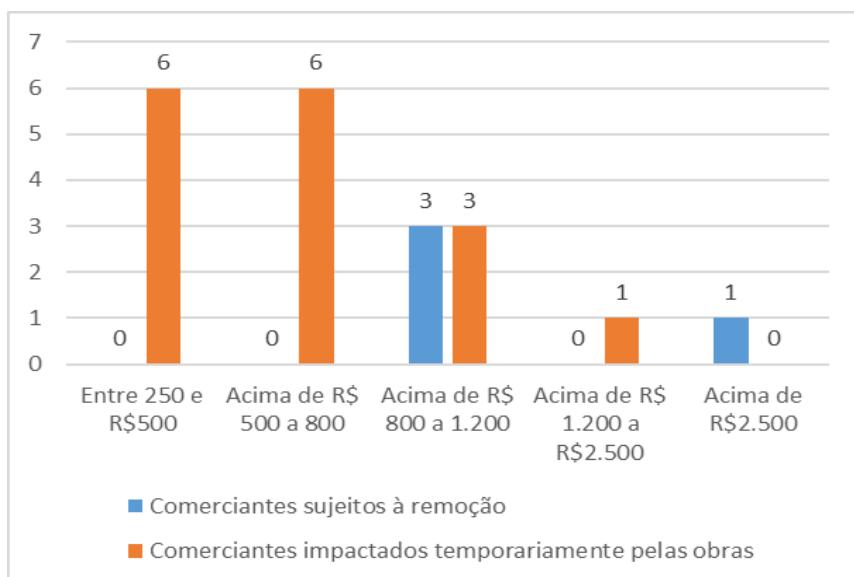


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Conforme gráfico acima, 20 imóveis são alugados ou cedidos (cerca de 59% do total). Outros 13 são próprios, e apenas 01 entrevistado informa que a atividade funciona em imóvel cedido.

Entre o grupo daqueles sujeitos à remoção, a distribuição é equilibrada, com quatro imóveis são alugados e cinco próprios. Este dado será considerado para que durante os processos de negociação estejam bastante claras a que compensações cada perfil é elegível, bem como à diversidade de suportes necessários a serem oferecidos pelo projeto.

**Gráfico 18 - Valor de aluguéis pagos**



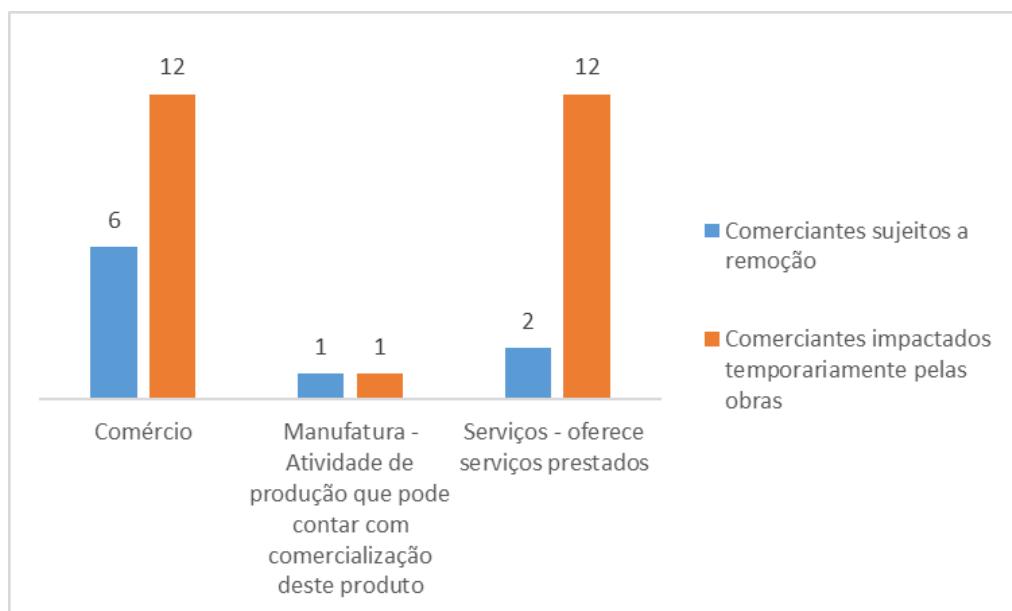
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Os valores dos aluguéis seguem um padrão, exceto pelo imóvel alugado no valor de dezoito mil e quinhentos reais.

#### 4.4.2.7 Tipos de empresa

Os dados de tipo de empresa também são um grande auxílio para nortear os apoios que serão oferecidos. Entre os negócios mapeados, há uma predominância de comércios, representando 53% das atividades econômicas, e 67% considerando apenas aqueles sujeitos à relocação. O outro foco dos negócios são empresas prestadoras de serviço, com 14 entre as participantes da pesquisa.

**Gráfico 19 - distribuição dos tipos de empresa entre o universo pesquisado**

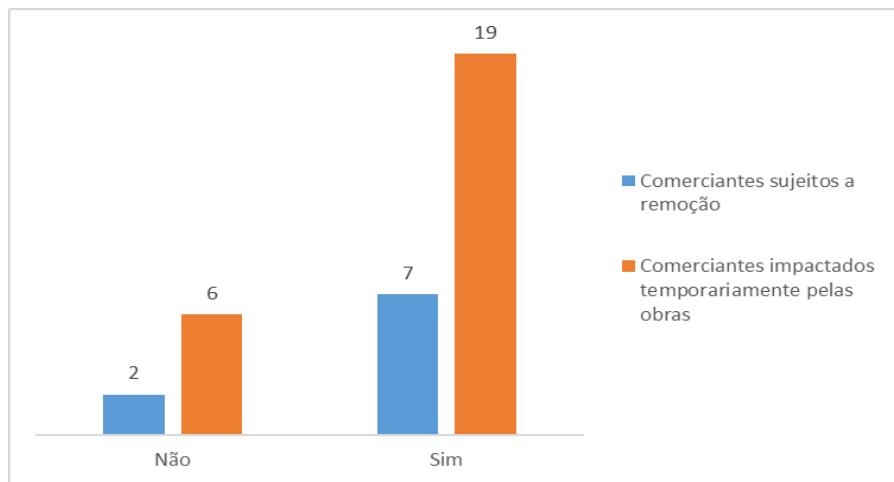


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.8 Formalização da atividade econômica

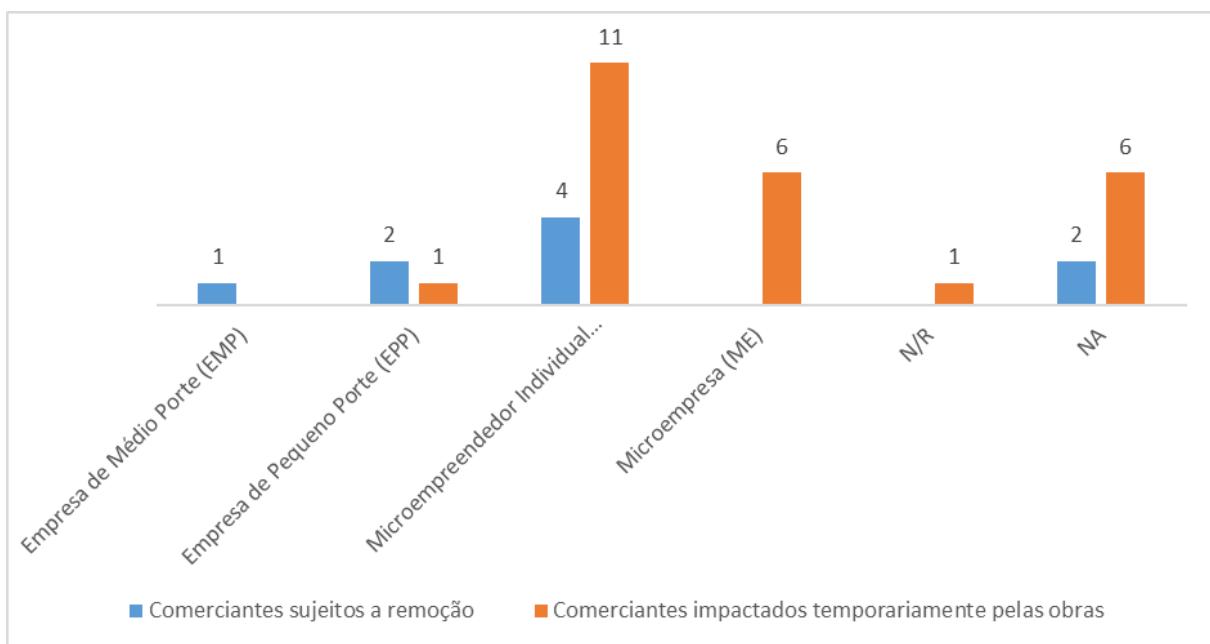
O estudo realizado demonstra que o índice de formalização das atividades pesquisadas é alto: 26 comércios são formais, contra oito informais. E em relação ao porte, a pesquisa mostrou que não há uma grande variação: 15 dos 26 comércios formais, são MEI – categoria bastante comum nos anos mais recente entre os micro empreendedores.

**Gráfico 20 -Formalização das atividades econômicas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 21 - Formalização por Porte de CNPJ da atividade econômicas**

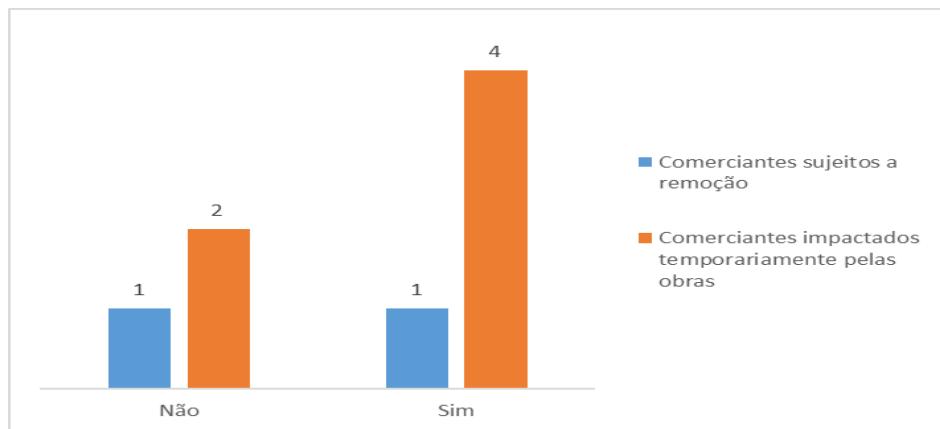


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

O gráfico abaixo, aponta que dos oito comércios informais, cinco têm interesse na formalização. Dos comerciantes que não têm desejo de formalizar seus comércios, um não soube responder o motivo, um afirma ser questão de tempo e um tem interesse em se mudar. Como dito

anteriormente, o TTS desenvolverá um trabalho de acompanhamento e mentoria destes comércios de forma que será avaliada a possibilidade de auxiliar esses comerciantes no processo de formalização dos seus negócios.

**Gráfico 22 - Interesse em formalização da atividade**

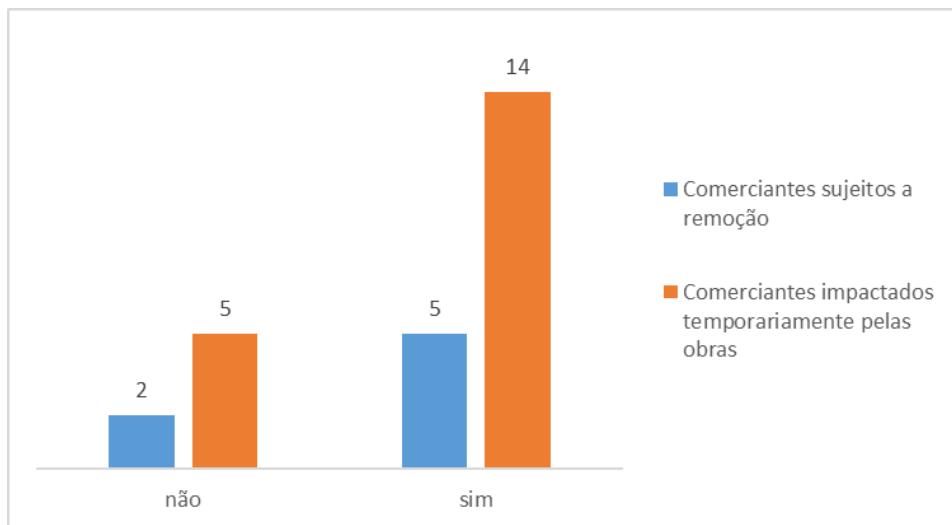


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.9 Documentação contábil

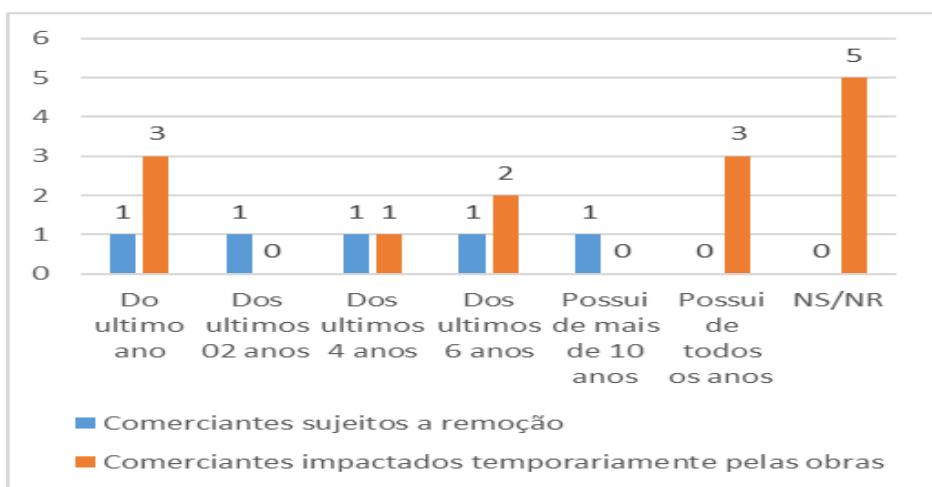
Apenas 13 (38%) comerciantes informaram possuir documentação contábil do negócio, sendo que apenas 3 possuem de todos os anos de atividade. Este tipo de documentação organizada e atualizada, fornece informações importantes para a gestão do negócio, para a tomada de decisões, garante a conformidade com as obrigações legais e fiscais, e ajuda a proteger a empresa de riscos financeiros e legais. Portanto, pode ajudar a evitar prejuízos e maximizar as chances de sucesso nos negócios. Diante dessa compreensão, estes comerciantes deverão ser alvo de orientação por parte da ação de acompanhamento e mentoria, conforme se propõe neste PERI adiante.

**Gráfico 23 – Possuem CNPJ**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 24 - atividades possuidoras de documentos contábeis por período**



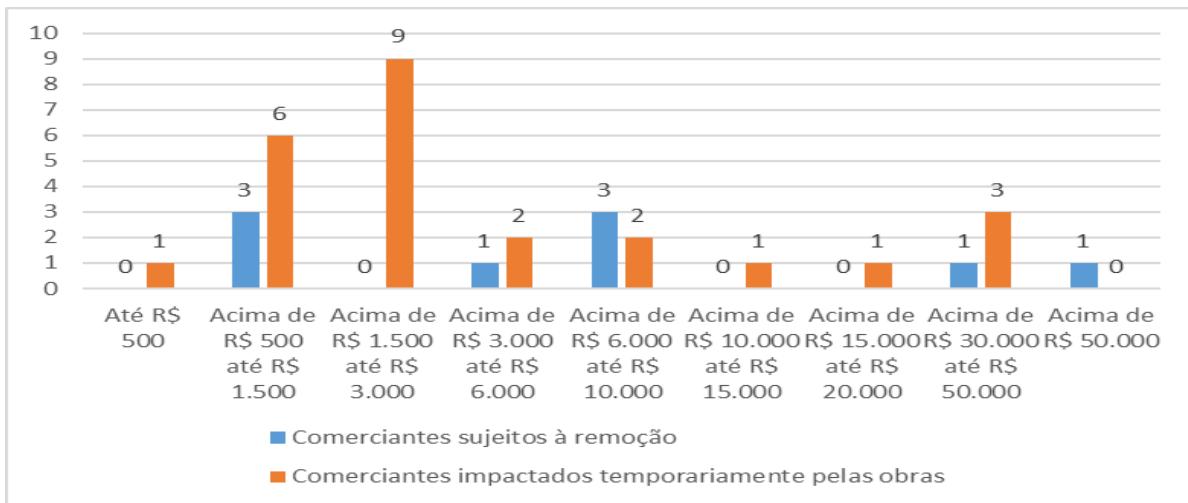
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.10 Faturamento médio

É possível verificar também uma variação importante nos faturamentos dos negócios – que variam de R\$ 500 a acima de R\$ 50 mill – o que é condizente com as diferentes tipologias de atividades econômicas existentes no trecho pesquisado, que vão, por exemplo, de pequenas vendas informais de bebida a mercados de médio porte. Mas, entre estes, são os casos de vulnerabilidade

que demandam maior atenção, como o caso do comerciante que afirma faturar R\$ 350/mês, pois pode tratar-se de um caso que já apresenta vulnerabilidade mesmo antes das intervenções.

**Gráfico 25 - Faturamento médio mensal das empresas**

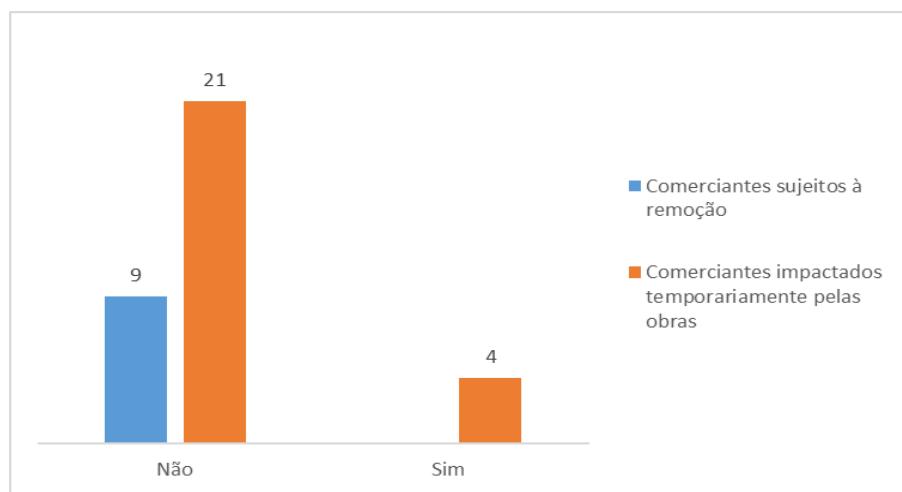


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.11 Acesso e utilização de programas de incentivo financeiro

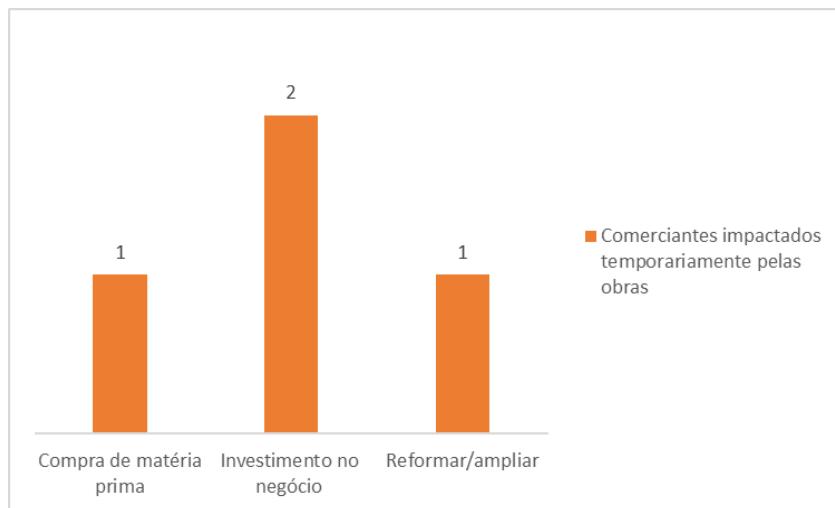
Apenas quatro comerciantes afirmaram que já fizeram uso de Programas de Incentivo Financeiro, sendo que todos o fizeram para realizar investimentos no negócio. Importante compreender se esse número não se apresenta baixo por falta de informação aos que não fizeram uso dos programas.

**Gráfico 26 – Comerciantes que já fizeram uso ou acessou programas de incentivo financeiro**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 27- Com qual objetivo fez uso ou acessou programas de incentivo financeiro para melhoria, ampliação ou recuperação do negócio**



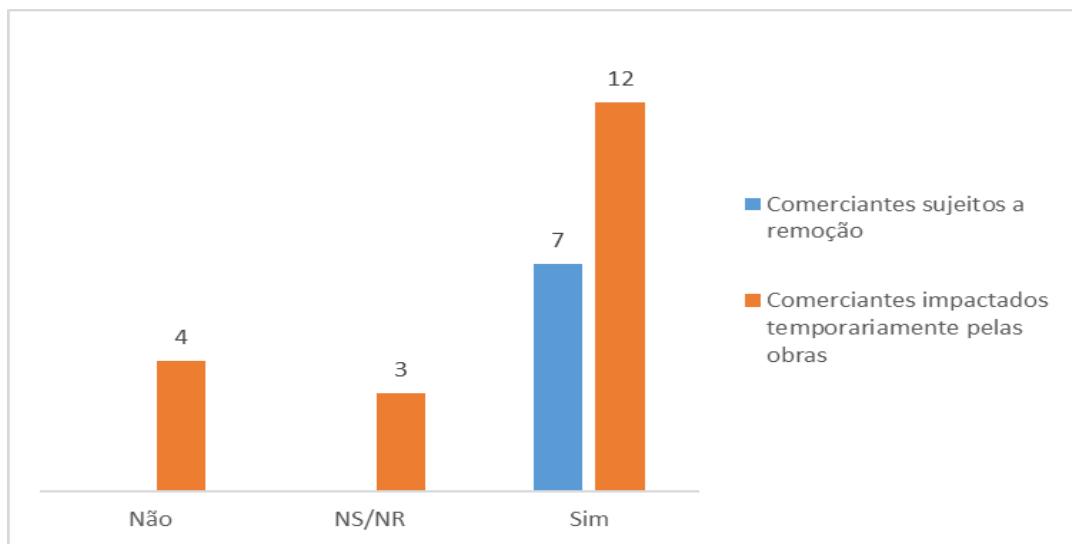
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.12 Impostos e Dívidas

Entre as atividades econômicas pesquisadas, 19 afirmaram estar com o pagamento dos impostos em dia, sendo que destes, 7 estão no conjunto de imóveis sujeitos à remoção. Por outro

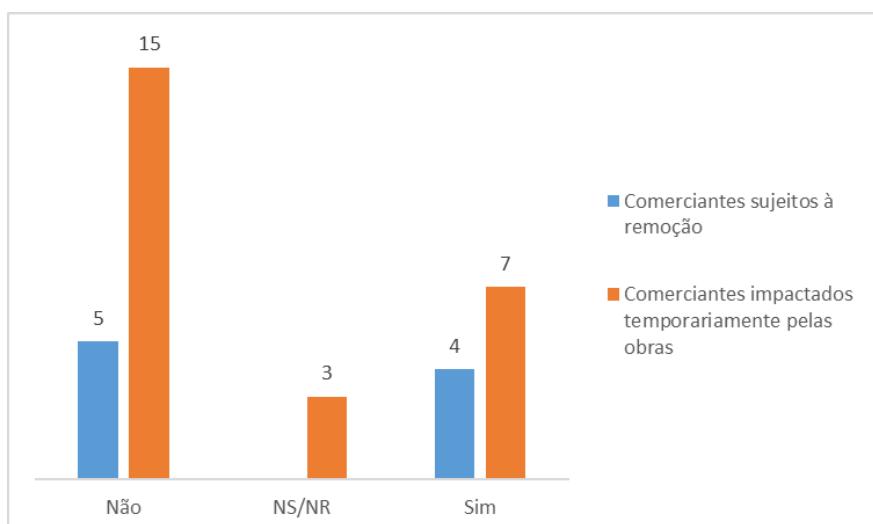
lado, em 11 atividades econômicas seus representantes afirmaram possuir dívidas – destas quatro são afetados diretamente com as obras.

**Gráfico 28- Adimplência de impostos dos negócios**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 29- Existência de dívidas do negócio e/ou do responsável por ele**

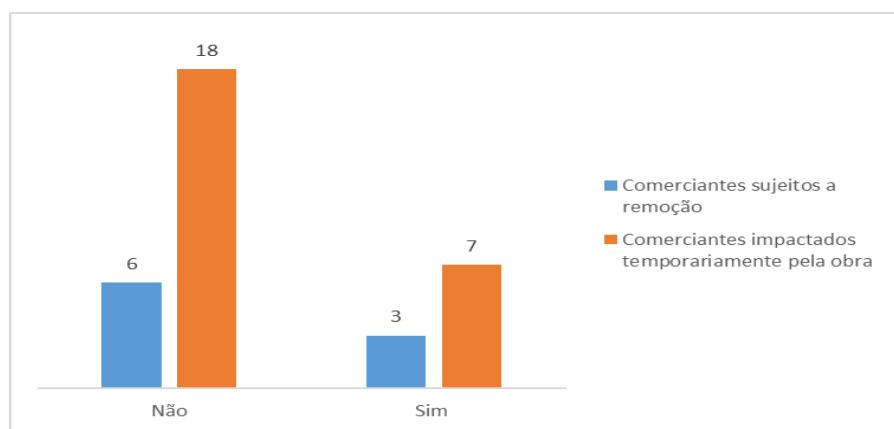


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.13 Funcionários

Uma vez que os empregos podem ser impactados pelas intervenções previstas, é importante que o Programa compreenda o volume de afetação a pessoas empregadas nos negócios afetados, para que possa traçar as estratégias de atuação específicas para este público. Os dados coletados demonstram que 24 comércios não contam com funcionários e 10 possuem funcionários, que totalizam 75 pessoas. No entanto, cumpre ressaltar que entre os afetados direta e permanentemente (ou seja, sujeitos à remoção), apenas três comércios possuem 23 funcionários.

**Gráfico 30 - Existência de funcionários nas empresas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

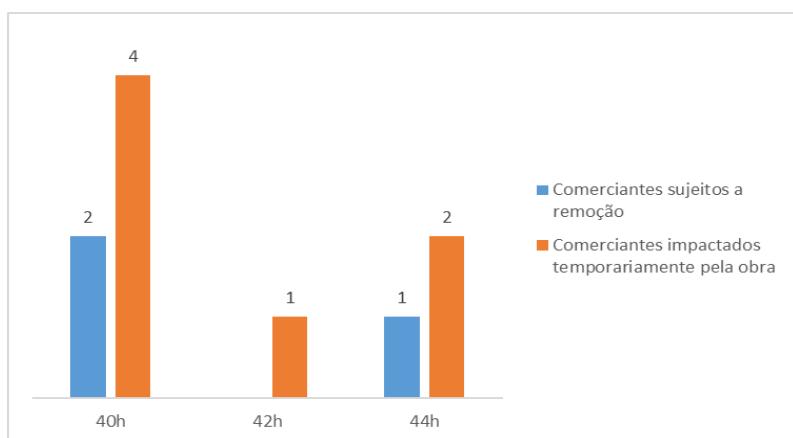
Quanto à faixa salarial, conforme gráfico abaixo, apenas 03 negócios entre aqueles que estão sujeitos à remoção possuem funcionários, sendo estes possuem faixa salarial até no máximo 03 salários mínimos. Esse dado, junto com o que indica a quantidade de horas dedicadas destes funcionários (de 40 a 44h) permitem pressupor que os funcionários possuem apenas um vínculo empregatício e que é com os negócios analisados, indicando um elevado grau de dependência em relação a estes empregos.

**Gráfico 31 - Faixa salarial dos funcionários de estabelecimentos comerciais indicados à remoção**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 32 - Quantidade de horas trabalhadas pelos funcionários das empresas**

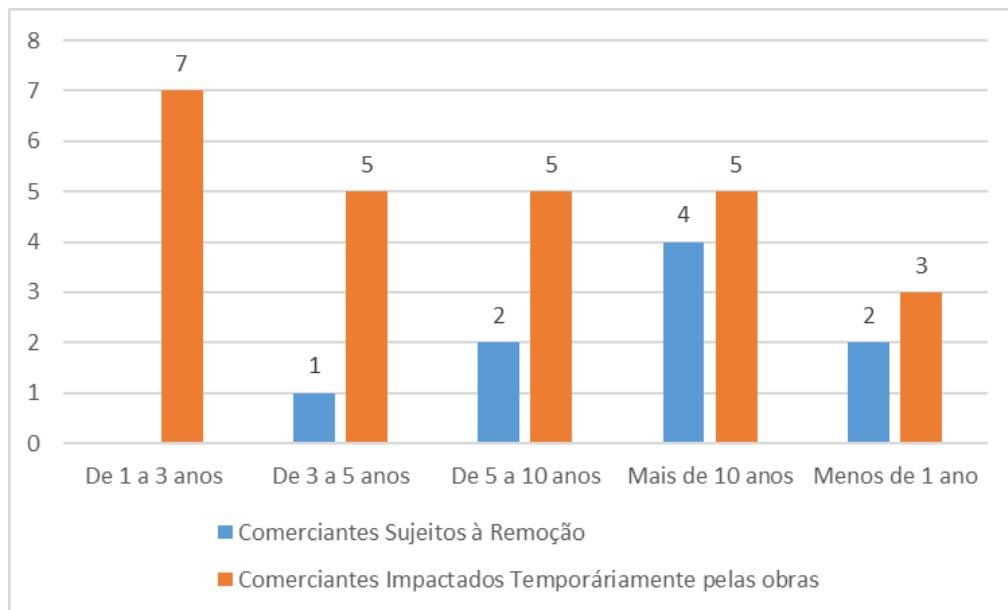


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

#### 4.4.2.14 Clientela

Comércios que funcionam há mais tempo em um mesmo lugar tendem a ter uma clientela fidelizada, o que pode ser impactado num processo de deslocamento ou de intervenções urbanas que alterem a dinâmica de circulação de pedestres e veículos, o que, consequentemente poderá afetar a renda desses comerciantes. A partir do gráfico abaixo é possível perceber que a maioria dos comércios afetados funciona na área há mais de cinco anos.

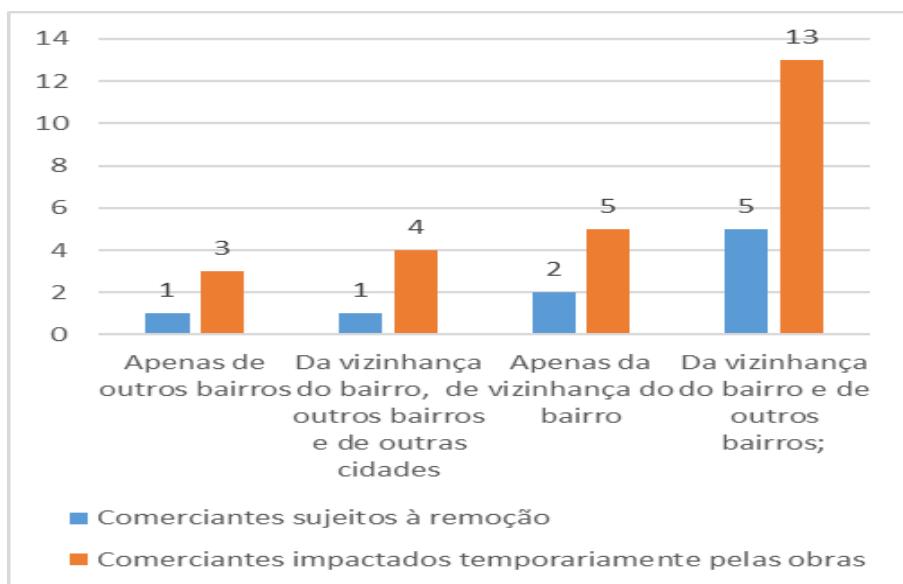
**Gráfico 33 - Tempo de posse dos negócios pelos responsáveis das atividades econômicas**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Entre as atividades econômicas pesquisadas, 92% (N=31) possuem clientela principalmente do bairro atual e/ou vizinhança imediata. Entre aqueles que deverão passar pelo processo de deslocamento econômico, 8 têm clientela de mesma abrangência (88%).

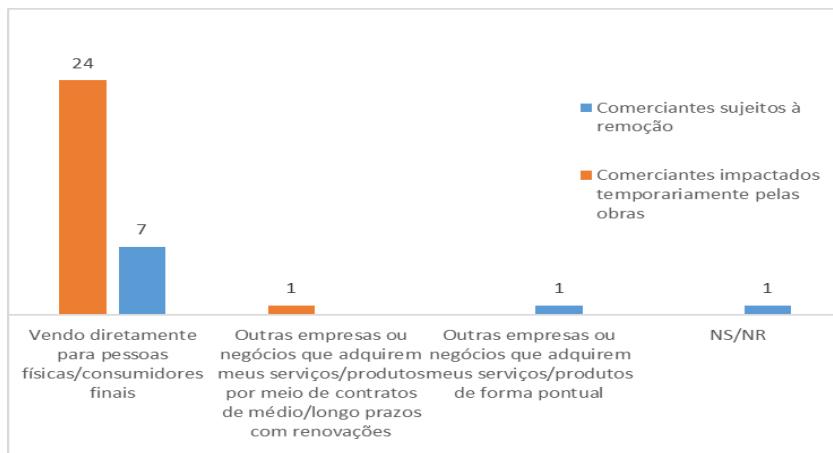
**Gráfico 34 - De onde vem os clientes**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

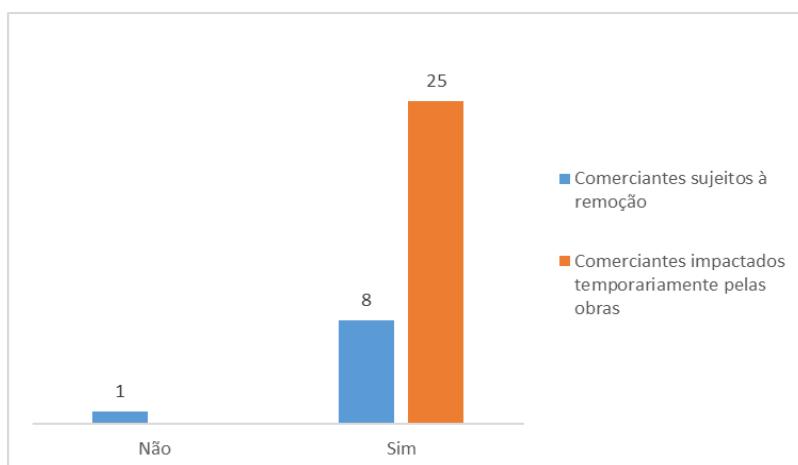
A relação entre o tipo de negócio e a relação com a clientela reforça a ligação entre as atividades econômicas pesquisadas e o território. Entre as atividades pesquisadas 31 (91%) vendem diretamente para pessoas físicas/consumidores finais. Apenas entre aqueles que estão sujeitos à remoção, este índice é de 78% (N=7), e em apenas um deles não é realizado atendimento ao público no local.

**Gráfico 35 - Tipo de clientes das atividades econômicas entrevistados**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 36- É realizado atendimento ao público no local da atividade**

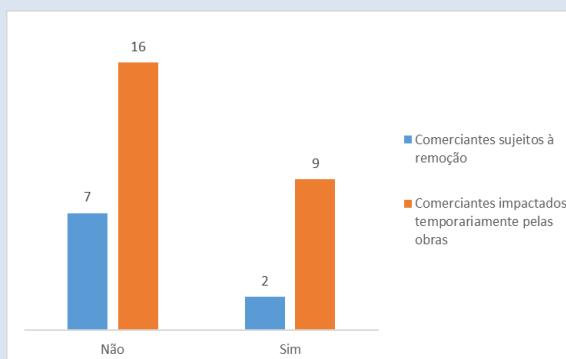


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

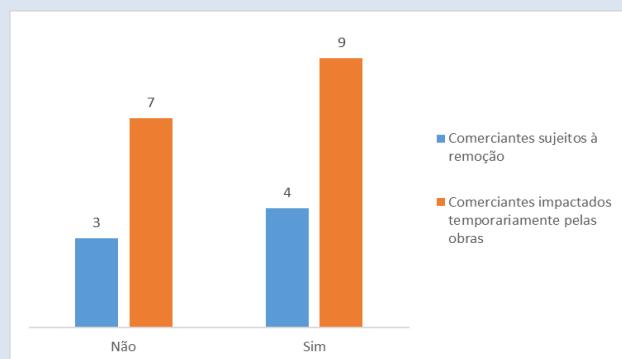
#### 4.4.2.15 Desenvolvimento dos Negócios

Cerca de 67% (N=23) do total de negócios entrevistados não possui plano de negócio e apenas onze possuem. Considerando apenas aqueles sujeitos à remoção esse índice é de 77% (N=7). Apesar da relevância deste instrumento que pode oferecer uma direção estratégica, auxiliar na tomada de decisões, ajudar a garantir financiamento, minimizar riscos e facilitar o crescimento para pequenos ou microempreendedores, verifica-se, portanto que a taxa de ausência de planos de negócios entre as atividades pesquisadas é relevante. Mas, apesar disso, 10 entrevistados (cerca de 30%) afirmaram não ter interesse em receber orientações sobre como elaborar um plano de negócios – o que pode ser gerado pela falta de informação sobre os benefícios que este instrumento pode trazer.

**Gráfico 37 – Existência de plano de negócio**



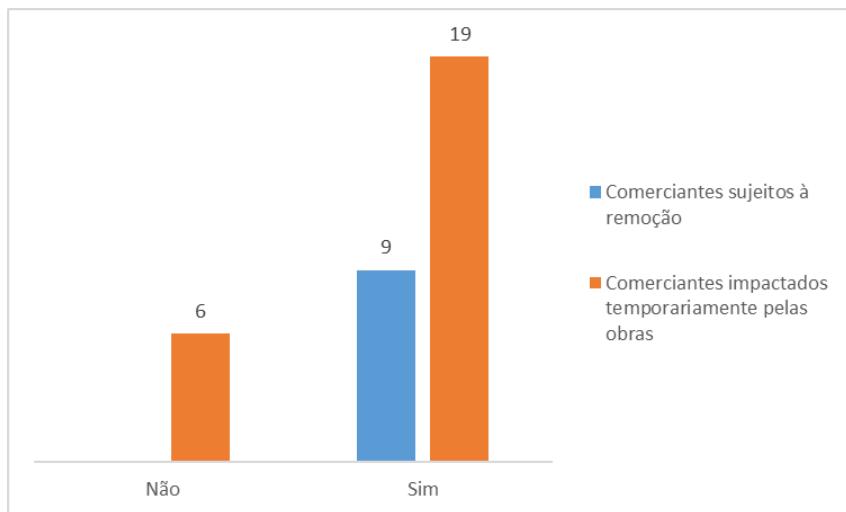
**Gráfico 38 - Tem interesse de receber orientações sobre como elaborar um plano de negócio**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

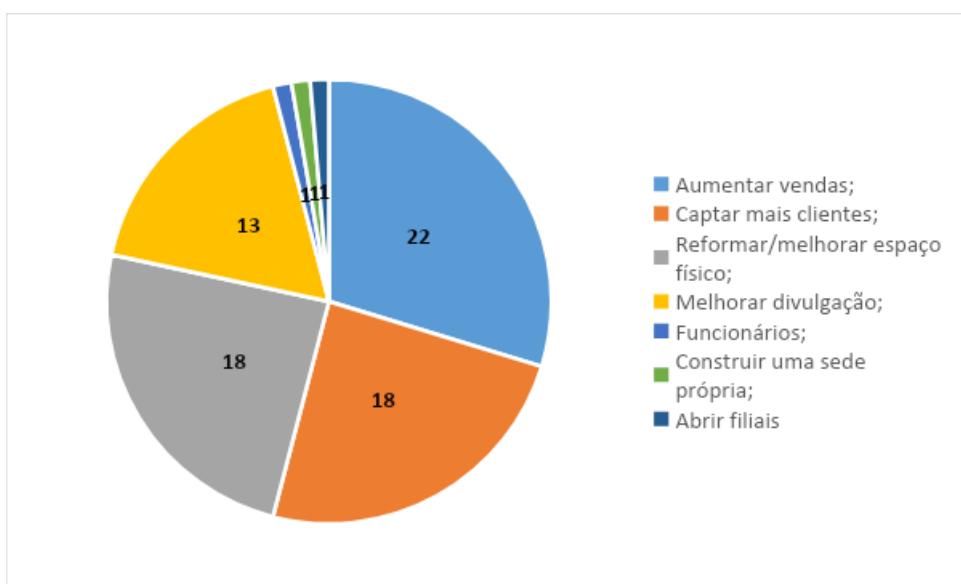
Ainda assim, mesmo com a ausência de instrumentos de planejamento e gestão, a maior parte dos entrevistados (82%, N=28) afirma ter plano de crescimento para o negócio, entre os quais se destacam: aumento de vendas, captação de mais clientes, reforma e melhoria do espaço físico e melhoria na divulgação.

**Gráfico 39 - Tem planos de crescimento para a empresa/negócio**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 40 – Temas citados para o de plano de crescimento<sup>4</sup>**

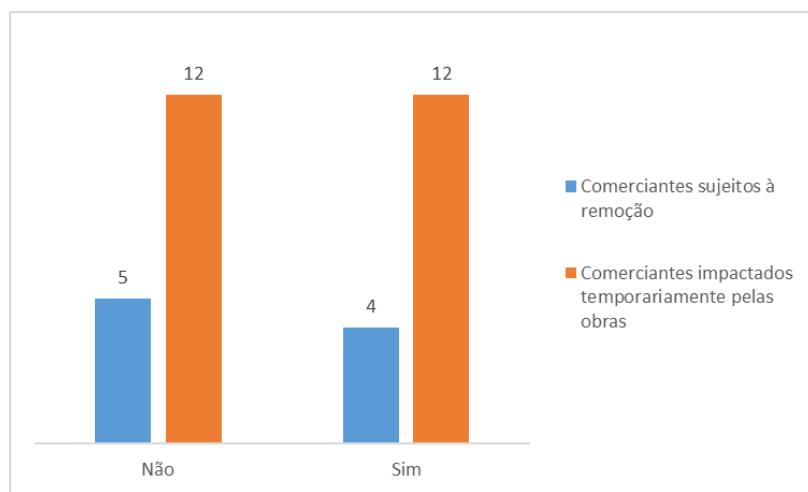


Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Especificamente sobre a divulgação, a pesquisa realizada verificou que entre os comerciantes entrevistados, há uma distribuição equilibrada entre aqueles que não utilizam qualquer meio de divulgação do negócio (17) e aqueles que utilizam (16) especialmente as redes sociais.

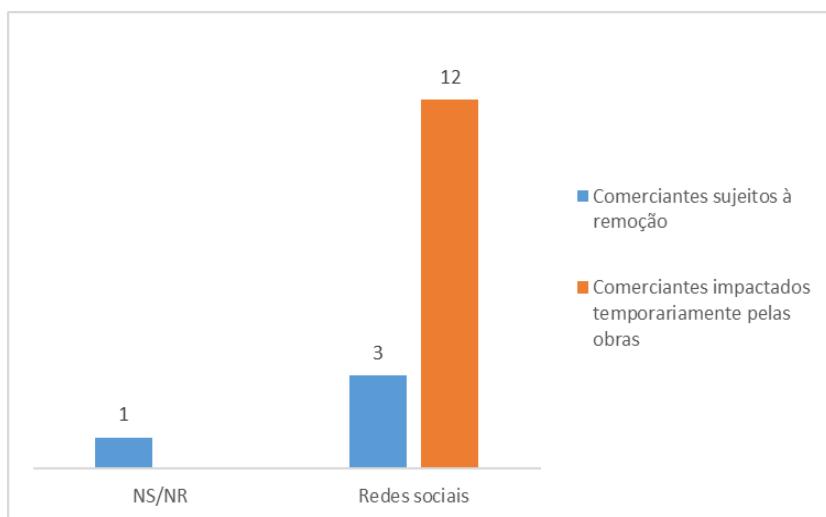
<sup>4</sup> Sendo esta questão de múltipla escolha, o gráfico apresenta o número de vezes em que o tema foi sugerido.

**Gráfico 41 - Existência de meios de divulgação da atividade comercial**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

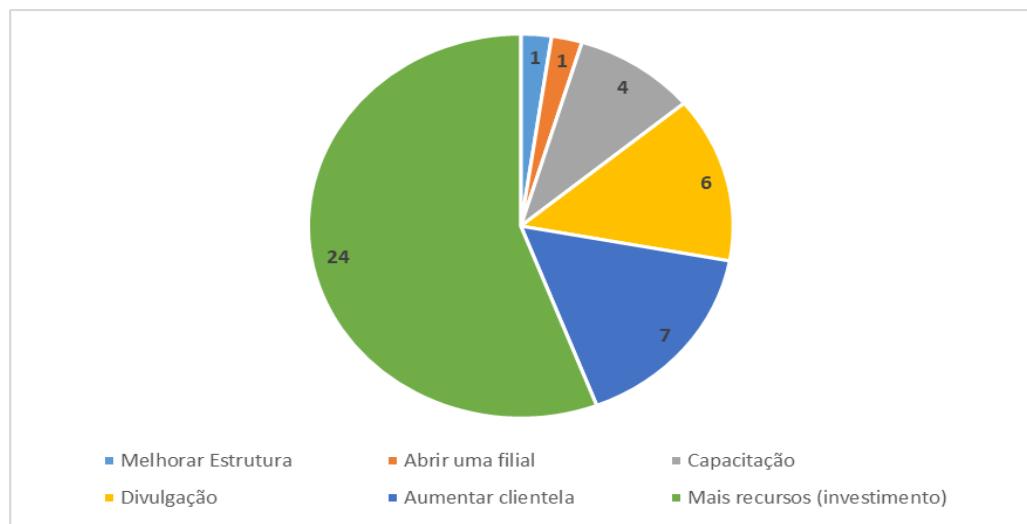
**Gráfico 42 - Quais os principais meios de comunicação**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Ainda sobre os elementos importantes para o crescimento dos negócios, a maior parte julga necessária a obtenção de mais recursos para investimento. Apesar de menos citações, também foram indicados: o aumento da clientela, a melhoria na divulgação e capacitações.

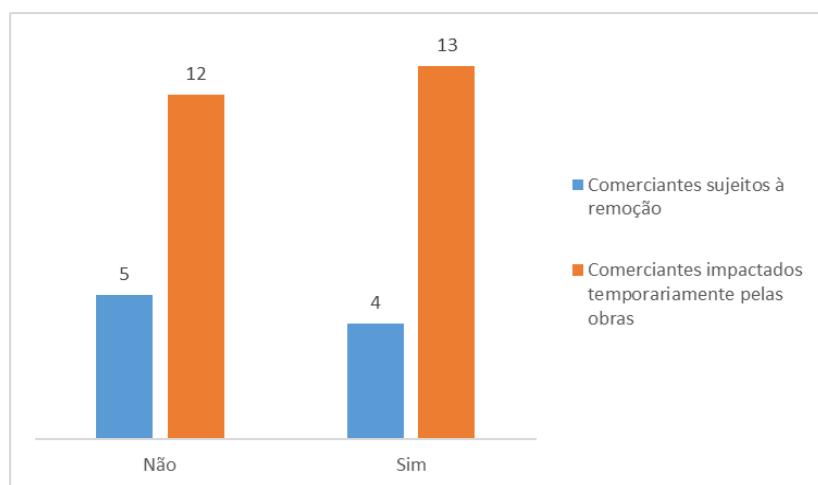
**Gráfico 43- O que precisa para crescer/aumentar seu negócio<sup>5</sup>**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4<sup>a</sup> Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Chamam a atenção ainda os dados sobre participação e percepção da importância de cursos de capacitação para melhoria do negócio: 17 (50%) entrevistados afirmaram nunca terem participado de cursos desse tipo, mas 26 (76%) reconhecem que esses cursos são muito importantes e 28 (82%) demonstram interesse em participar de cursos de capacitação. Entre as principais áreas de interesse foram citadas: Administração, Gestão e Vendas.

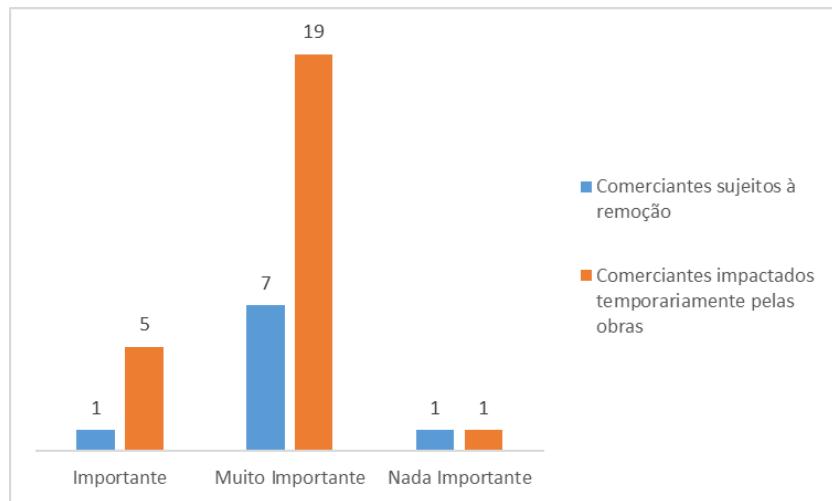
**Gráfico 44 - Já participou de algum curso ou capacitação para melhoria do seu negócio**



<sup>5</sup> Sendo esta questão de múltipla escolha, o gráfico apresenta o número de vezes em que o tema foi sugerido.

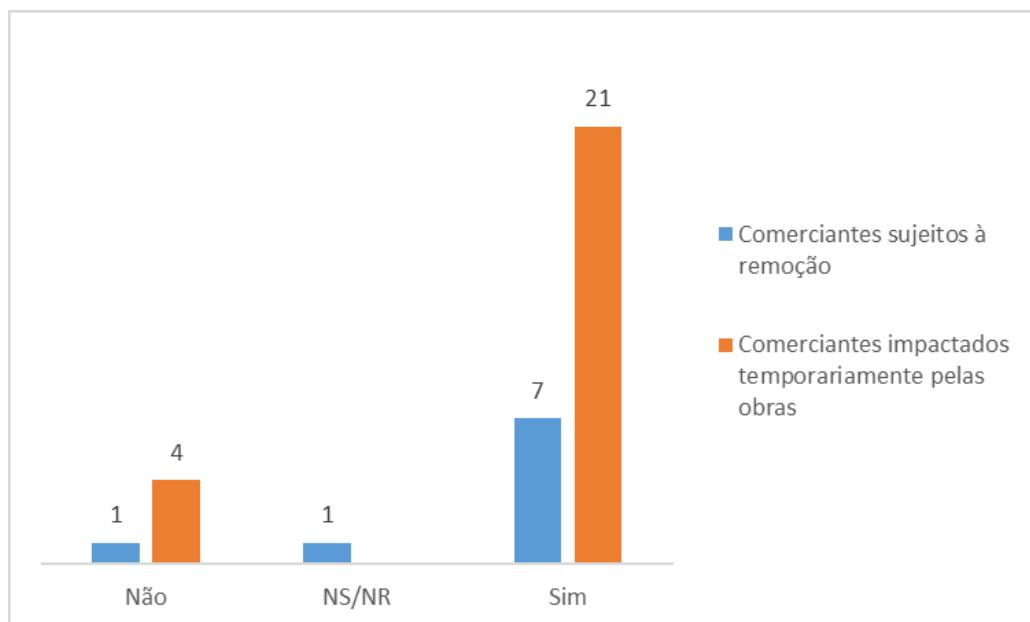
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 45 - Opinião dos comerciantes sobre a importância de cursos de qualificação ou de capacitação para a melhoria dos negócios.**



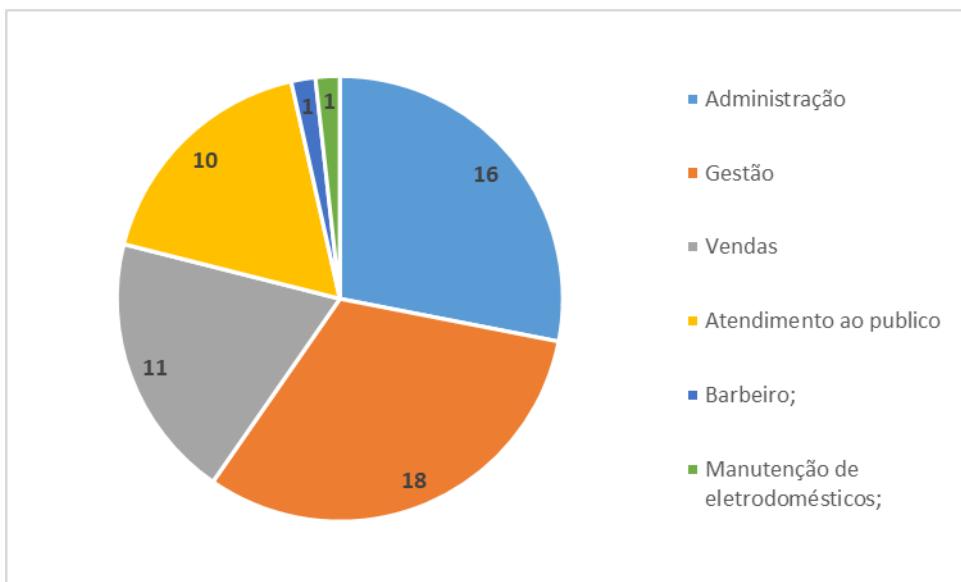
Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

**Gráfico 46 - Comerciantes com interesse em participar de algum curso de capacitação**



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

Gráfico 47 – Temas sugeridos pelos comerciantes para cursos de capacitação<sup>6</sup>



Fonte: Relatório de Análises da Pesquisa de caracterização dos Comércios da 4ª Etapa da Avenida Perimetral, elaborado pela equipe que desenvolve o Trabalho Social/2022

O elevado interesse por cursos de capacitação junto com as indicações das principais áreas temáticas deverão ser tomados como orientadores para a definição dos cursos e ações a serem disponibilizados como parte das medidas de apoio do Programa no contexto do trabalho técnico social.

<sup>6</sup> Sendo esta questão de múltipla escolha, o gráfico apresenta o número de vezes em que o tema foi sugerido.

## 5 PRINCIPAIS IMPACTOS

Os impactos socioambientais gerais do Programa com a respectiva matriz de avaliação e as medidas mitigatórias e/ou compensatórias correspondentes, estão apresentados no Relatório de Avaliação Ambiental (RAA/2014) e no Relatório de Impactos no Meio Ambiente (RIMA/2015), documentos básicos para o licenciamento ambiental das obras e ações do Programa.

Nessa perspectiva, esses capítulos se limitam a identificar alguns dos principais efeitos diretos do processo de desapropriação/indenização e do reassentamento da população e deslocamento de atividades econômicas, engendrado pela construção e operação da Avenida Perimetral Oeste.

**Na fase de planejamento** do processo, a divulgação do empreendimento poderá gerar clima de intransquilidade social com relação ao pagamento de indenizações, critérios e valores delas, bem como relacionadas ao local de reassentamento, características das novas moradias, prazos do processo, entre outros.

Ainda nessa fase, notícias nem sempre convergentes de uso de apoio financeiro para o atendimento provisório de população vulnerável podem acirrar a intransquilidade social, em especial para população destinada ao Conjunto Habitacional Lamarão que será construído pela PMA. O uso de Bônus Moradia até a solução final costuma dificultar o processo de reassentamento, uma vez que a população passa por duas mudanças. A primeira de forma temporária, de suas casas originais para casas alugadas e a segunda, dos locais alugados para as unidades habitacionais oferecidas pelo Programa. Essas mudanças envolvem dois processos de adaptação, destacando-se as situações de crianças em idade escolar e a continuidade de atividades econômicas desenvolvidas na moradia original, entre outras.

No caso de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis de uso misto, a situação pode atingir a renda familiar, sempre e quando a moradia locada possa impedir continuidade da atividade. Para enfrentar adequadamente o assunto, o PERI reúne ações do Projeto Técnico Social (PTS) voltadas exclusivamente ao apoio da busca e inserção em moradias provisórias. As referidas ações consideram, também, dificuldades de encontrar imóveis para locação, tendo em vista os valores do Bônus Moradia (400,00 por mês). Essas ações incluem apoio tanto para busca e locação de outro imóvel, como busca e inserção em casas de parentes e/ou amigos de maneira que o valor do Bônus Moradia contribua com a renda da família receptora.

Já para os imóveis de uso exclusivamente comercial que serão removidos os temas que geram maior impacto são: encontrar local adequado para funcionamento do comércio, queda do faturamento, nos primeiros meses de funcionamento devido a desarticulação da clientela e, no extremo, a perda de postos de trabalho. A análise de potenciais riscos e impactos que podem ser gerados pelas obras do Trecho 4 da Perimetral Oeste levou a definição de estratégias e medidas complementares que visam facilitar o processo de implementação das obras; mitigar os potenciais riscos e impactos às atividades econômicas e as pessoas que circulam no local; e aproveitar a intervenção como oportunidade de desenvolvimento.

Estas medidas foram organizadas em quatro eixos, cada um deles com um conjunto de estratégias.

- **Eixo A: Comunicação interna**: focado nas ações necessárias para o compartilhamento das informações sobre as intervenções físicas e sociais previstas. Tem como principal estratégia a formação de um Grupo de Trabalho (GT) dos atores envolvidos com a execução da intervenção física e social, a saber: Coordenação Social UCP, Equipe do TTS, Fiscalização da Obra, Empresa Executora das Obras e Área Ambiental da UCP. O grupo é um espaço rotineiro de trocas de informações sobre a intervenção de forma que cada setor possa saber com antecedência as ações previstas e seus prazos de execução e, com isso, possa planejar suas atividades. Uma vez que este GT esteja criado é de responsabilidade da Fiscalização das Obras repassar periodicamente informações como: cronograma, interrupções previstas, alternativas de rota, por exemplo. Desta forma, as demais equipes, como TTS e SECOM, podem preparar os materiais de divulgação da informação e realizar as divulgações.
- **Eixo B: Comunicação Externa e Diálogo Comunitário**: conta com estratégias e ações de relação e escuta da comunidade afetada direta e indiretamente. Entre as principais ações previstas estão: a criação da Comissão de Acompanhamento da Obra e Projeto da 4ª etapa e também incluir os comerciantes locais no Grupo de Empreendedores do Programa – que já vem sendo trabalhado pelo TTS; e sinalização, na comunicação viária e na segurança da obra para que se garanta a manutenção da circulação segura das pessoas assim como a não interrupção das atividades econômicas. Estas ações são de responsabilidade da Empresa Executora das Obras e inclui a instalação de dispositivos de segurança no percurso da obra, como tapumes, cercamentos e passarelas. Também inclui a instalação de elementos de comunicação, como faixas e placas que orientem a circulação das pessoas. Em outra frente, o

TTs e a SECOM atuarão em conjunto na divulgação permanente das informações e orientações por meio da produção e distribuição de materiais localmente e nas redes sociais – o que já é uma prática ativa de ambas as equipes. Como estratégia faremos também a ampliação do conhecimento da comunidade sobre o canal “Falaí Perimetral” que funciona como Sistema de Queixas e Reclamações do Programa. Isso deve acontecer através da realização de Plantões Sociais Itinerantes no Trecho da 4<sup>a</sup> Etapa e reforço nas ações de mobilização.

- **Eixo C: Apoio ao Reassentamento**, que inclui as ações de suporte social específicas para os deslocamentos econômicos, sendo previstos os estudos sobre as medidas individuais aplicáveis; levantamento junto a imobiliárias para identificação de potenciais imóveis que possam receber as atividades que serão realocadas.
- **Eixo D: Desenvolvimento Socioeconômico** que tem objetivo de apoiar a inclusão socioprodutiva, incremento da renda familiar e melhoria da qualidade de vida da população afetada; evitar, reduzir e mitigar o risco de empobrecimento da população afetada (direta e indiretamente) e; melhorar ou restaurar os meios de subsistência e os padrões de vida das pessoas reposicionadas. Está estruturado de maneira a apoiar quatro públicos impactados pela intervenção: (i) comerciantes diretamente afetados (ou seja, aqueles que serão removidos); (ii) comerciantes indiretamente afetados (aqueles que não serão removidos); (iii) mulheres que lideram comércios locais e; (iv) trabalhadores dos comércios locais, principalmente daqueles que serão removidos.

Entre as principais estratégias previstas neste eixo estão:

- “**Mentoria customizada para negócios**” que será destinada aos comerciantes que serão removidos e para alguns daqueles que permanecerão na área que sofrerá intervenção. Será contratada uma consultoria especializada em desenvolvimento empresarial que possa auxiliar a estruturação e fortalecimento desses comércios. Será oferecida de forma compulsória àqueles que serão removidos e reinstalados em outros locais. Para os comércios do entorno da área de intervenção será realizado um processo de seleção, baseado em critérios claros e públicos. A consultoria deverá atender e orientar os negócios de forma individual, implementando metodologias adequadas e pertinentes ao perfil socioeconômico e cultural dos comerciantes (considerando, por exemplo: perfil educacional, perspectivas de crescimento, fragilidades específicas e potencialidades).

Além de orientar sobre os caminhos ideais para cada negócio, serão oferecidas as capacitações necessárias e adequadas.

- o **O Programa de Empoderamento para Mulheres**, como o próprio nome diz, será destinado a mulheres. De acordo com os dados da pesquisa realizada, nenhum dos empreendimentos entre os que serão removidos é liderado por mulheres. Ainda assim, identificou-se como potencialidade (e necessidade) a abordagem desse público. O Programa concilia ações já desenvolvidas por órgãos municipais, como a Coordenadoria da Mulher (SEMFAS), Defesa Social e Patrulha Maria da Penha, com outras patrocinadas pelo próprio Programa.
- o **Apoio a reinserção no Mercado de Trabalho**, essa ação é focada nos trabalhadores e empregados dos comércios locais, em especial daqueles que serão removidos. Apesar da compreensão sobre a necessidade de se buscar evitar a perda de postos de trabalho, uma ação efetiva neste sentido se mostra limitada pelas próprias lógicas dos negócios afetados, que se baseiam em relações informais muitas vezes, e as restrições legais que o Programa tem no estabelecimento e controle de acordos. Neste sentido a equipe que desenvolve o trabalho social trabalhará com foco em duas ações viáveis e eficazes: (i) a articulação com a empresa de obras para a disponibilidade de vagas e (ii) o estabelecimento de parcerias com instituições como FUNDAT, NAT3 e SEBRAE para a oferta de cursos para aperfeiçoamento profissional, encaminhamentos para o mercado de trabalho e orientações para mudanças de carreira.

Saindo dos impactos gerais e tratando os potenciais impactos temporários causados na fase de construção da Avenida Perimetral Oeste, estudos apresentados pela Consultoria em Apoio Social – BR-L1411 - “Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju” Produto 2 – Revisão de Casos Semelhantes, Avaliação de Cadastro e Avaliação Econômica de Unidades Comerciais, com identificação de potenciais lacunas, apontam os seguintes impactos:

- O bloqueio de algumas ruas para o desenvolvimento da obra, podem prejudicar o acesso de pedestres e causar transtornos no trânsito de veículos local impedindo que alguns clientes façam suas compras nesses locais, podendo assim interferir na renda e lucratividade destes estabelecimentos.

- A rotina de funcionamento dos estabelecimentos podem sofrer alterações, mesmo que em períodos curtos de tempo (8 horas) com necessidade de uma adequação nos horários de funcionamento e no desembarque e embarque de mercadorias.
- O risco de acidentes com transeuntes em função das atividades das obras e presença de máquinas.

Os impactos vinculados ao tema estão circunscritos à população com atividade comercial impactada temporariamente pelas obras no período de sua execução. Isso porque, nessa fase, tanto as desapropriações/indenizações de imóveis de famílias não vulneráveis já deverão ter sido resolvidas, e as famílias já devem ter saído do local. O mesmo ocorrendo para famílias vulneráveis que receberão uma indenização temporária para custear o aluguel temporariamente.

Para tratamento desses impactos, foram definidas os seguintes eixos e estratégias de atuação (além de outras detalhadas adiante neste documento):

- Comunicação interna: focado nas ações necessárias para o compartilhamento das informações sobre as intervenções físicas e sociais previstas entre as diferentes equipes técnicas do Programa, atuantes nas obras e no território.
- Comunicação Externa e Diálogo Comunitário: conta as estratégias e ações de relação e escuta da comunidade afetada direta e indiretamente, além de sinalização viária e divulgação permanente de informações sobre as obras

Cabe ainda ressaltar que medidas de segurança para a execução das obras, como sinalização, tamponamento, cercamento/proteção de alternativas de circulação de pedestres, entre outras, já fazem parte dos procedimentos adotados pelo Programa e serão igualmente implementadas na execução das obras na 4ª Etapa da Perimetral Oeste.

Referente à população que poderá permanecer nos imóveis parcialmente afetados, os principais efeitos adversos poderão ser enfrentados com ações voltadas ao apoio à reabilitação física do imóvel. Entende-se por reabilitação física, reconstrução de elementos construtivos tais como muros, portões, calçadas e similares ou mesmo de partes dos imóveis.

**Na fase de operação** da Avenida Perimetral Oeste, a transferência definitiva, para o Conjunto Habitacional Lamarão das famílias dispersas provisoriamente para casas situadas em vários bairros, pagas com a indenização temporária, já estará concluída.

Os principais impactos do reassentamento para o Conjunto Habitacional Lamarão devem considerar o modelo arquitetônico urbanístico do empreendimento, baseado em moradias individuais e independentes, situação que minimiza impactos decorrentes da convivência em condomínios.

Isso considerado, os principais impactos que poderão ocorrer são os indicados a seguir:

- **Alteração no modo de vida**, consubstanciado na mudança de um padrão de moradia localizada originalmente em área subnormal para moradia substancialmente superior, tanto em valor patrimonial como em termos arquitetônicos urbanísticos, de saneamento e habitabilidade.
- Dependendo da configuração definitiva do projeto do Conjunto Habitacional, **a renda familiar poderá ser comprometida**. Em especial para os casos de famílias originalmente inseridas em moradias de uso misto, cuja sobrevivência estava atrelada às atividades geradoras de renda desenvolvidas no domicílio. Para minimizar este aspecto o PERI disponibiliza a reposição desses locais no Conjunto Habitacional com casas mais amplas e com estrutura adequada ao funcionamento do comércio.
- Em seus imóveis originais, **a população vulnerável não pagava determinadas taxas e impostos que passarão a fazer parte do orçamento familiar quando da transferência para o Conjunto Habitacional Lamarão** Isso poderá impactar severamente a renda familiar. No caso do Município de Aracaju esse impacto é minimizado pela existência de legislação específica que isenta famílias de baixa renda do pagamento de IPTU e redução nas taxas de água e energia.
- **Situações de pressões sobre o orçamento familiar podem inviabilizar a permanência das famílias reassentadas nas unidades habitacionais**, condicionando a venda da casa recebida e saída da família com retorno, em geral, para áreas *non edificandis* (risco, preservação permanente etc.).

Os impactos/efeitos focalizados nos parágrafos anteriores são mitigáveis com um efetivo PTS na fase de preparação e organização das mudanças e particularmente no período de acompanhamento do pós-ocupação.

O planejamento da adjudicação das unidades de maneira a manter as redes sociais, familiares e de vizinhanças é importante para minimizar aspectos de adaptação e manter as estruturas de

solidariedade existentes nas comunidades de baixa renda. A organização da população logo na fase de planejamento representa aspecto capital para o adequado andamento do processo.

Ações de educação e capacitação das famílias são de fundamental importância para a sustentabilidade dos investimentos do Programa, e no caso, a sustentabilidade da nova moradia. O envolvimento de parceiros institucionais e das organizações civis existentes na região de influência do Programa é uma maneira eficiente de agregar experiências e lições aprendidas em outros processos de intervenção.

As ações de reabilitação previstas no PERI procuram fazer do processo de reassentamento involuntário uma oportunidade de desenvolvimento das famílias realocadas para o Conjunto Habitacional Lamarão, as ações orientadas à efetiva reabilitação social e econômica da população estão previstas e elencadas neste documento.

## 6 MODALIDADES PREVISTAS DE ATENDIMENTO

As soluções de atendimento desenvolvidas nesse documento partiram das propostas constantes do “Marco de Reassentamento Involuntário” (ANEXO V do Relatório de Avaliação Ambiental Final, de dezembro de 2014), que foram formuladas de acordo com as diretrizes da OP 710 do BID. Além do documento inicial, as vistorias realizadas nas áreas afetadas, as discussões realizadas com as equipes técnicas de várias Secretarias da PMA e a Consultoria Social de apoio às desapropriações comerciais da 4<sup>a</sup> Etapa da avenida perimetral de Aracaju, disponibilizada pelo BID, foram os insumos que permitiram ampliar o leque de soluções de compensação incorporadas a esse PERI.

O princípio básico que orientou o desenho das soluções foi a atenção às famílias mais vulneráveis que sofrem, com maior intensidade, os efeitos adversos dos deslocamentos involuntários. Nesse sentido, todas as famílias cujo valor da indenização não seja suficiente para repor a moradia, as residentes em assentamentos subnormais e aquelas em situação de moradia inadequada, serão objeto de atenção diferenciada no processo de remoção e terão garantida a reposição de suas moradias.

No entanto, como dito anteriormente, a quarta etapa da obra da Avenida perimetral Oeste se caracteriza por ser uma área com importante presença comercial, de atividades econômicas de uso exclusivamente comerciais e uso misto, incluindo comércios de médio porte. Diante disso, a definição de modalidades de atendimento e as formas de atenção específicas deste perfil de uso foram considerados na definição das propostas de compensação das famílias, sejam de caráter pecuniário ou de iniciativas adicionais apontadas como medidas mitigadoras.

Cientes do desafio de acompanhar e compensar da forma mais justa e menos impactante possível, proprietários e inquilinos de atividades comerciais, o trabalho de concepção das formas de atendimento desta etapa, aconteceram de forma co-criada com uma consultoria de apoio social ao Programa, voltada para o desenho de soluções de para compensação de atividades econômicas. Esta consultoria aconteceu entre os meses de setembro e dezembro de 2022, e como conclusão gerou um documento de recomendações, de forma que nos tópicos referentes às compensações para as atividades econômicas, foram apresentadas medidas que também levaram este trabalho como norteador.

Importante destacar inicialmente que o processo de análise de perfil de cada família e situações que subsidiarão as negociações que será realizado em conjunto pelos setores social, de engenharia, jurídico e de planejamento, respeitando as compensações já definidas nas reuniões de integração das partes interessadas que, de forma geral, usam o valor do imóvel como parâmetro para definir as compensações:

- a) O **laudo de avaliação do imóvel/benfeitoria** elaborado de acordo com as normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653) é estabelecido como direcionador da elegibilidade das medidas de compensação. Neste sentido, a linha de corte está estabelecida no **valor de R\$ 100 mil (cem mil reais)**. Avaliações abaixo ou acima deste valor garantem ao proprietário residente ou não residente a elegibilidade a determinadas medidas, como se detalha nas páginas a seguir.
- b) Além deste critério, são consideradas ainda:
  - A **regularidade do imóvel** (terreno e/ou benfeitoria; se regular ou irregular – no sentido da formalização da documentação sobre o terreno e/ou benfeitoria) e ainda se ocupação em “assentamento subnormal” – definido pelo IBGE<sup>7</sup> como: áreas com a “ausência do título de propriedade das moradias e ao menos uma das seguintes características: (a) inadequação de um ou mais serviços, a saber: abastecimento de água, fornecimento de energia, coleta de lixo, destino de esgoto e/ou (b) padrão urbanístico irregular e/ou (c) restrição de ocupação do solo” (IBGE, 2020)<sup>8</sup>;
  - A **condição de ocupação** (proprietários residentes, proprietários não residentes)

Além das medidas de compensação, o Programa oferecerá suporte e acompanhamento social a todas as famílias, através do trabalho técnico social, assim como medidas de apoio que incluem: apoio logístico para mudança e apoio na identificação de novas residências.

No caso de inquilinos de imóveis regularizados ou irregulares, compreende-se que trata-se de uma relação privada entre locador e locatário, não cabendo interferência por parte do Programa. No entanto, ainda assim, caso sejam identificadas situações de famílias em condição de vulnerabilidade

---

<sup>7</sup> A definição do IBGE é feita para “aglomerados subnormais”, tomados aqui com o mesmo significado (de “assentamento subnormal”)

<sup>8</sup> IBGE. Aglomerados Subnormais 2019: Classificação Preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19 – Notas Técnicas, 2020. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717\\_notas\\_tecnicas.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_notas_tecnicas.pdf)

socioeconômica, mesmo que em imóveis destes tipos, poderão ser realizados estudos de caso e avaliação social para verificação da possibilidade de atendimento habitacional.

**Casos omissos deverão ser solucionados futuramente, também a partir de estudos de caso e avaliações sociais.**

Nas páginas a seguir serão detalhadas as medidas de compensação aplicáveis a cada situação, a partir do uso, condição de regularidade, condição de ocupação de imóvel e laudo de avaliação; iniciando-se pelas reposições de moradia. As medidas de apoio para o deslocamento habitacional serão apresentadas todas juntas, após as medidas de compensação. E adiante, são apresentadas as medidas de compensação e de apoio definidas para o atendimento das atividades econômicas.

## 6.1 AFETAÇÕES À MORADIAS

### 6.1.1 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL REGULARIZADOS

Os proprietários de imóveis de uso residencial regularizados e residentes nestes mesmos imóveis são elegíveis à:

**Quadro 3 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados**

| Laudo de avaliação    | Medidas de Compensação - Elegíveis         | Solução Transitória  | Medidas de Apoio   |
|-----------------------|--|--|--|
| Acima de R\$ 100 mil  | ● Indenização por Terreno e Benfeitorias   | <i>Não aplicável</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>● Apoio logístico para mudança</li><li>● Apoio na identificação de novas residências</li></ul> |
| Abaixo de R\$ 100 mil | ● Reassentamento em UH construída pela PMA | <ul style="list-style-type: none"><li>● Bônus Moradia Temporário</li></ul> |  |

Elaborado pelos autores

#### 6.1.1.1 Indenização por Terreno e Benfeitorias

A elegibilidade à indenização financeira referente ao terreno e benfeitorias, no caso de imóveis regularizados, é condicionada ao laudo de avaliação que deve ser superior a R\$ 100 mil no caso de proprietários moradores. Somente nestes casos (laudo de avaliação acima de R\$ 100 mil) o proprietário residente é elegível a receber a indenização financeira em questão.

As indenizações em questão são decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral. Todo processo será respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA utilizará: (i) inicialmente para verificar a elegibilidade à indenização em questão, se o laudo for superior a R\$ 100 mil; e (ii) neste caso, o valor do laudo será oferecido ao proprietário como compensação pela desapropriação.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a Equipe que desenvolve o Trabalho Técnico Social, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

Conforme a Avaliação de Imóveis, realizada por uma empresa contratada pela Prefeitura de Aracaju em 2021, constatamos que 2 famílias se enquadram nos critérios para reassentamento e 21, para indenização.

**Tabela 15 - Quantitativo de imóveis para reassentamento e indenização**

| QUANTITATIVO DE IMÓVEIS | TOTAL             |    |
|-------------------------|-------------------|----|
|                         | SANTOS DUMONT (N) |    |
| Imóveis afetados        |                   | 23 |
| Imóveis avaliados       |                   | 23 |
| Imóveis a reassentar    |                   | 2  |
| Imóveis a indenizar     |                   | 21 |

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Valor das indenizações</b> | <b>R\$ 5.500.000,00</b> |
|-------------------------------|-------------------------|

Fonte: Laudos de Avaliação imobiliária realizados em 2021.

De acordo com os critérios, ficará a cargo das famílias que receberem a modalidade de indenização definirem sua solução de reassentamento. Entende-se que as famílias neste perfil apresentam um contexto socioeconômico em que a compensação financeira pelo imóvel e benfeitorias atende a reinserção territorial em outros espaços sem apresentar casos de vulnerabilidade social.

#### 6.1.1.2 Reassentamento em Unidade Habitacional (UH) construída pela Prefeitura

Essa solução se aplica aos proprietários residentes em imóveis residenciais regulares ou irregulares cujo valor das indenizações não seriam suficientes para garantir a reposição das moradias (valor inferior a R\$100 mil reais).

Nesses casos, a PMA possibilita aos proprietários a opção de permutar o imóvel afetado por uma unidade habitacional a ser construída no Conjunto Habitacional Lamarão, garantindo que todas as famílias, independentemente do valor do bem afetado, tenham suas moradias adequadamente repostas.

#### 6.1.1.3 Bônus Moradia Temporário (Solução Transitória)

Famílias proprietárias e residentes em imóveis residenciais regularizados com laudo de avaliação inferior a R\$ 100 mil, e portanto elegíveis ao Reassentamento em Unidade Habitacional a ser construída pela Prefeitura, também são elegíveis a receber o Bônus Moradia Temporário enquanto solução transitória até o seu reassentamento definitivo nas unidades habitacionais do Conjunto Lamarão, caso seja necessária a saída do imóvel original antes da conclusão das unidades no referido Conjunto.

Esta medida visa, ao mesmo tempo, garantir atendimento de moradia às famílias, assim como a liberação de áreas ocupadas de acordo com os requerimentos das frentes de obras.

O Bônus Moradia Temporário é a solução adotada no PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral para esses casos e trata-se de pagamento de um auxílio financeiro temporário mensal durante o

período computado entre a remoção e o reassentamento definitivo da família, cujo valor atualmente é de R\$ 400,00.

### **MEDIDAS DE APOIO**

#### **6.1.1.4 Apoio logístico para mudança**

Os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social.

#### **6.1.1.5 Apoio na identificação de novas residências**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

### **6.1.2 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL REGULARIZADOS**

Aos proprietários de imóveis residenciais não residentes, independentemente da localização ou da utilização do referido imóvel, caberá apenas o pagamento da indenização correspondente ao valor do terreno e das benfeitorias ou só das benfeitorias de acordo com a situação de posse do terreno.

**Quadro 4 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados**

| Laudo de avaliação  | Medidas de Compensação - Elegíveis       | Solução Transitória  | Medidas de Apoio                              |
|---------------------|--|----------------------|---|
| <b>Independente</b> | ● Indenização por Terreno e Benfeitorias | <i>Não aplicável</i> | ● Apoio na identificação de novas residências |

Elaborado pelos autores

#### **6.1.2.1 Indenização de Terreno e Benfeitorias**

A definição do valor de indenização por terreno e benfeitorias para os casos de imóveis de uso residencial de proprietários não residentes, também será estabelecido por procedimento de avaliação técnica do imóvel baseado nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Da forma semelhante, esta indenização também decorre de processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral, sendo respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

No entanto, nestas situações em que os proprietários não são residentes, o laudo final de avaliação (elaborado de acordo com a NBR 14.653, e detalhado no item 7.6 deste documento) resulta no valor referencial que a PMA oferecerá aos proprietários como compensação pela desapropriação (ou seja, a indenização financeira corresponderá ao valor do laudo).

#### **MEDIDAS DE APOIO**

##### **6.1.2.2 Apoio na identificação de novas residências**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

#### **6.1.3 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL NÃO REGULARIZADOS**

Proprietários residentes em imóveis de uso exclusivamente residencial não regularizados são elegíveis à: Indenização por Benfeitorias, no caso do laudo de avaliação ser superior a R\$ 100 mil; ou a Reassentamento em unidade habitacional a ser construída pela Prefeitura, caso o laudo de avaliação seja inferior a R\$ 100 mil. Esses últimos, também são elegíveis ao Bônus Moradia Temporário, como solução transitória, caso seja necessária a liberação de frente de obras, antes do reassentamento habitacional definitivo na UH a ser construída.

**Quadro 5– Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial irregulares**

| Laudo de avaliação           | Medidas de Compensação - Elegíveis   | Solução Transitória  | Medidas de Apoio  |
|------------------------------|--|--|---|
| <b>Acima de R\$ 100 mil</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indenização por Benfeitorias</li> </ul>             | <i>Não aplicável</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apoio logístico para mudança</li> <li>Apoio na identificação de novas residências</li> </ul> |
| <b>Abaixo de R\$ 100 mil</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reassentamento em UH construída pela PMA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bônus Moradia Temporário</li> </ul> |   |

Elaborado pelos autores

#### 6.1.3.1 Indenização por Benfeitorias

A elegibilidade à indenização financeira referente às benfeitorias, no caso de imóveis não regularizados, é condicionada ao laudo de avaliação que deve ser superior a R\$ 100 mil no caso de proprietários moradores. Somente nestes casos (laudo de avaliação acima de R\$ 100 mil) o proprietário residente é elegível a receber a indenização financeira em questão.

A indenização por benfeitorias segue a mesma compreensão lógica daquelas decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral, cabendo a diferença de que, uma vez que não há propriedade legal sobre o terreno no qual se localiza a benfeitoria, cabe indenização pecuniária apenas pela benfeitoria e não pelo terreno. Todo processo será respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

Como para os demais processos de indenização, o procedimento adotado pela PMA para realizar definir estas indenizações segue os mesmos princípios e parte de uma avaliação técnica da benfeitoria com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferecerá ao proprietário da benfeitoria como compensação. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na

posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

De acordo com os critérios, ficará a cargo das famílias que receberem a modalidade de indenização definirem sua solução de reassentamento. Entende-se que as famílias neste perfil apresentam um contexto socioeconômico em que a compensação financeira pelo imóvel e benfeitorias atende a reinserção territorial em outros espaços sem apresentar casos de vulnerabilidade social.

#### 6.1.3.2 Reassentamento em Unidade Habitacional (UH) construída pela Prefeitura

Essa solução se aplica aos proprietários residentes em imóveis regulares ou irregulares e cujo valor das indenizações não seriam suficientes para garantir a reposição das moradias (valor inferior a R\$100 mil reais).

Nesses casos, a PMA possibilita aos proprietários a opção de permutar o imóvel afetado por uma unidade habitacional a ser construída no Conjunto Habitacional Lamarão, garantindo que todas as famílias, independentemente do valor do bem afetado, tenham suas moradias adequadamente repostas.

#### 6.1.3.3 Bônus Moradia Temporário (Solução Transitória)

Famílias proprietárias e residentes em imóveis residenciais irregulares com laudo de avaliação inferior a R\$ 100 mil, e portanto elegíveis ao Reassentamento em Unidade Habitacional a ser construída pela Prefeitura, também são elegíveis a receber o Bônus Moradia Temporário enquanto solução transitória até o seu reassentamento definitivo nas unidades habitacionais do Conjunto Lamarão, caso seja necessária a saída do imóvel original antes da conclusão das unidades no referido Conjunto.

Esta medida visa, ao mesmo tempo, garantir atendimento de moradia às famílias, assim como a liberação de áreas ocupadas de acordo com os requerimentos das frentes de obras.

O Bônus Moradia Temporário é a solução adotada no PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral para esses casos e trata-se de pagamento de um auxílio financeiro temporário mensal durante o

período computado entre a remoção e o reassentamento definitivo da família, cujo valor atualmente é de R\$ 400,00.

### **MEDIDAS DE APOIO**

#### **6.1.3.4 Apoio logístico para mudança**

Os proprietários e responsáveis por atividades econômicas também receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social.

#### **6.1.3.5 Apoio na identificação de novas residências**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

#### **6.1.4 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL NÃO REGULARIZADOS**

Aos proprietários não residentes (não moradores) de imóveis não regularizados, independentemente do valor do laudo de avaliação, caberá apenas o pagamento da indenização correspondente ao valor do terreno e das benfeitorias ou só das benfeitorias de acordo com a situação de posse do terreno.

**Quadro 6 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados**

| Laudo de avaliação | Medidas de Compensação - Elegíveis | Solução Transitória  | Medidas de Apoio                              |
|--------------------|------------------------------------|----------------------|---|
| Independente       | ● Indenização por Benfeitorias     | <i>Não aplicável</i> | ● Apoio na identificação de novas residências |

Elaborado pelos autores

#### 6.1.4.1 Indenização por Benfeitorias

A indenização por benfeitorias, como explicado anteriormente, segue a mesma compreensão lógica daquelas decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral, cabendo a diferença de que, uma vez que não há propriedade legal sobre o terreno no qual se localiza a benfeitoria, cabe indenização pecuniária apenas por esta e não pelo terreno. Todo processo será respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar definir estas indenizações segue os mesmos princípios e parte de uma avaliação técnica da benfeitoria com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferecerá ao proprietário da benfeitoria como compensação. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

No caso dos proprietários não residentes em imóveis irregulares, esta medida é aplicável independentemente do valor do laudo de avaliação, sendo o pagamento correspondente ao valor estabelecido por este laudo.

De acordo com os critérios, ficará a cargo das famílias que receberem a modalidade de indenização definirem sua solução de reassentamento. Entende-se que as famílias neste perfil apresentam um contexto socioeconômico em que a compensação financeira pelo imóvel e benfeitorias atende a reinserção territorial em outros espaços sem apresentar casos de vulnerabilidade social.

## **MEDIDAS DE APOIO**

### **6.1.4.2 Apoio na identificação de novas residências**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

### **6.1.5 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADOS EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL**

Os proprietários residentes em imóveis de uso residencial localizados em assentamento subnormal são elegíveis a:

**Quadro 7 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial irregulares**

| Laudo de avaliação | Medidas de Compensação - Elegíveis   | Solução Transitória  | Medidas de Apoio   |
|--------------------|--|--|--|
| Independente       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reassentamento em UH construída pela PMA</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bônus Moradia Temporário</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Apoio logístico para mudança</li><li>• Apoio na identificação de novas residências</li></ul> |

Elaborado pelos autores

Para essas famílias, majoritariamente em situação de precariedade habitacional e vulnerabilidade social, não está prevista a indenização em dinheiro para reposição de moradia, já que os valores dessas indenizações, uma vez que serão baseados nas avaliações técnicas dos imóveis atuais, tendem a ser muito baixos e dificultando a reposição adequada e segura das moradias. Por isto, para garantir o atendimento pleno ao direito à moradia adequada, para estas famílias a solução de compensação restringe-se ao reassentamento em unidade habitacional a ser construída pelo Programa.

Ainda assim, poderão ser realizados estudos de caso, avaliações técnicas e sociais para as situações em que possa haver questionamento por parte das famílias afetadas, devendo valer então

os mesmos critérios estabelecidos para as demais indenizações por terreno e/ou benfeitoria já definidas pelo Programa.

#### 6.1.5.1 Reassentamento em Unidade Habitacional Construída pela PMA

As unidades habitacionais a serem construídas e disponibilizadas para atender ao PERI são as do **Conjunto Habitacional Lamarão**, descrito no Capítulo 2 – deste documento. Trata-se de unidades de habitação interesse social (HIS) nos padrões do Programa Minha Casa Minha Vida que responde à política habitacional para populações de baixa renda desenvolvida no país através do Ministério das Cidades.

O estudo apresentado pela PMA prevê unidades independentes (unifamiliares), sem constituir áreas condomoniais, situação que evita conflito, facilita a apropriação das novas moradias por parte dos reassentados e o desenvolvimento do trabalho técnico social.

#### 6.1.5.2 Bônus Moradia Temporário (Solução Transitória)

Famílias proprietárias e residentes em imóveis residenciais localizados em assentamentos subnormais, e portanto elegíveis ao Reassentamento em Unidade Habitacional a ser construída pela Prefeitura, também são elegíveis a receber o Bônus Moradia Temporário enquanto solução transitória até o seu reassentamento definitivo nas unidades habitacionais do Conjunto Lamarão, caso seja necessária a saída do imóvel original antes da conclusão das unidades no referido Conjunto.

Esta medida visa, ao mesmo tempo, garantir atendimento de moradia às famílias, assim como a liberação de áreas ocupadas de acordo com os requerimentos das frentes de obras.

O Bônus Moradia Temporário é a solução adotada no PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral para esses casos e trata-se de pagamento de um auxílio financeiro temporário mensal durante o período computado entre a remoção e o reassentamento definitivo da família, cujo valor atualmente é de R\$ 400,00.

## **MEDIDAS DE APOIO**

### **6.1.5.3 Apoio logístico para mudança**

Os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social.

### **6.1.5.4 Apoio na identificação de novas residências**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

## **6.1.6 PROPRIETÁRIOS NÃO RESIDENTES DE IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADOS EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL**

Aos proprietários não residentes (não moradores) de imóveis localizados em assentamentos subnormais, independentemente do valor do laudo de avaliação, caberá apenas o pagamento da indenização correspondente ao valor das benfeitorias.

**Quadro 8 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários não residentes de imóveis de uso residencial regularizados**

| Laudo de avaliação | Medidas de Compensação - Elegíveis   | Solução Transitória  | Medidas de Apoio  |
|--------------------|--|----------------------|---|
| Independente       | <ul style="list-style-type: none"><li>Indenização por Benfeitorias</li></ul> | <i>Não aplicável</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>Apoio na identificação de novas residências</li></ul> |

Elaborado pelos autores

### **6.1.6.1 Indenização por Benfeitorias**

A indenização por benfeitorias, como explicado anteriormente, segue a mesma compreensão lógica daquelas decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral,

cabendo a diferença de que, uma vez que não há propriedade legal sobre o terreno no qual se localiza a benfeitoria, cabe indenização pecuniária apenas por esta e não pelo terreno. Todo processo será respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar definir estas indenizações segue os mesmos princípios e parte de uma avaliação técnica da benfeitoria com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferecerá ao proprietário da benfeitoria como compensação.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

No caso dos proprietários não residentes em imóveis irregulares, esta medida é aplicável independentemente do valor do laudo de avaliação, sendo o pagamento correspondente ao valor estabelecido por este laudo.

De acordo com os critérios, ficará a cargo das famílias que receberem a modalidade de indenização definirem sua solução de reassentamento. Entende-se que as famílias neste perfil apresentam um contexto socioeconômico em que a compensação financeira pelo imóvel e benfeitorias atende a reinserção territorial em outros espaços sem apresentar casos de vulnerabilidade social.

#### **6.1.7 INQUILINOS DE IMÓVEL RESIDENCIAL REGULAR OU IRREGULAR**

Os locatários de imóveis em áreas urbanizadas, independentemente da situação legal do imóvel, a princípio não serão considerados público de reassentamento e via de regra, se entende a desocupação do imóvel, como uma relação privada entre locador e locatário. Não obstante, nos casos

de famílias consideradas vulneráveis, será oferecido apoio logístico para mudança na mesma modalidade oferecida aos outros participantes do projeto. Esses casos deverão ser objeto de Estudo de Caso que justifique a situação de vulnerabilidade da família.

No Marco de Reassentamento Involuntário, anexo 5 do RAA, está indicado duas alternativas de atendimento para inquilinos: i) compra financiada de residência a ser construída pela PMA; e ii) compra financiada de uma moradia no mercado imobiliário local, que seriam medidas compensatórias de grande alcance social, porém não existe, no momento, empreendimento em construção destinado à demanda aberta do Município e tampouco a PMA dispõe de mecanismos para financiamento imobiliário.

**Quadro 9 – Medidas às quais são elegíveis os inquilinos residentes em imóveis de uso residencial regulares ou irregulares**

| Laudo de avaliação | Medidas Elegíveis  | Solução Transitória  | Medidas de Apoio     |
|--------------------|--|----------------------|----------------------|
| Independente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Apoio logístico para mudança</li> </ul> | <i>Não se aplica</i> | <i>Não se aplica</i> |

Elaborado pelos autores

#### **6.1.8 INQUILINO DE IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL LOCALIZADO EM ASSENTAMENTO SUBNORMAL**

Todas as famílias locatárias (inquilinas) de imóveis residenciais localizados em assentamentos subnormais afetados pelas obras da Perimetral Oeste serão reassentadas no Conjunto Habitacional Lamarão.

**Quadro 10 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os inquilinos residentes em imóveis de uso residencial localizados em assentamento subnormal**

| Laudo de avaliação | Medidas Elegíveis  | Solução Transitória  | Medidas de Apoio  |
|--------------------|--|--|---|
| Independente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Reassentamento em UH construída pela PMA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bônus Moradia Temporário</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Apoio logístico para mudança</li> <li>● Apoio na identificação de novas residências</li> </ul> |

Elaborado pelos autores

#### 6.1.8.1 Reassentamento em Unidade Habitacional (UH) construída pela Prefeitura

As unidades habitacionais nas quais as famílias locatárias (inquilinas) serão reassentadas são também aquelas que serão construídas no Conjunto do Lamarão e que estarão igualmente disponíveis para outras categorias de pessoas afetadas pelas obras da Perimetral Oeste. Como já descrito em seções anteriores, estas unidades habitacionais serão construídas em padrão semelhante às unidades do Programa Minha Casa, Minha Vida. O estudo apresentado pela PMA prevê unidades independentes (unifamiliares), sem constituir áreas condominiais, situação que evita conflito, facilita a apropriação das novas moradias por parte dos reassentados e o desenvolvimento do trabalho técnico social.

#### 6.1.8.2 Bônus Moradia Temporário (Solução Transitória)

Famílias inquilinas de imóveis residenciais localizados em assentamentos subnormais afetados pelas obras da Perimetral Oeste e que serão reassentadas no Conjunto Habitacional Lamarão são elegíveis a receber o Bônus Moradia Temporário enquanto solução transitória até o seu reassentamento definitivo nas unidades habitacionais do Conjunto Lamarão, caso seja necessária a saída do imóvel original antes da conclusão das unidades no referido Conjunto.

Esta medida visa, ao mesmo tempo, garantir atendimento de moradia às famílias, assim como a liberação de áreas ocupadas de acordo com os requerimentos das frentes de obras.

Como descrito anteriormente, o Bônus Moradia Temporário é a solução adotada no PERI 4ª Etapa da Avenida Perimetral para esses casos e trata-se de pagamento de um auxílio financeiro temporário mensal durante o período computado entre a remoção e o reassentamento definitivo da família, cujo valor atualmente é de R\$ 400,00.

### **MEDIDAS DE APOIO**

#### 6.1.8.3 Apoio logístico para mudança

Os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas

construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social.

#### 6.1.8.4 Apoio na identificação de novas residências

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis residenciais disponíveis, não cabendo ao Programa o estabelecimento de qualquer tipo de contrato. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas e identificação dos potenciais imóveis.

#### **6.1.9 PROPRIETÁRIOS RESIDENTES EM DE IMÓVEIS DE USO MISTO INDENPENDENTE DA REGULARIDADE**

O atendimento à proprietários residentes em imóveis de uso misto, sejam estes regularizados ou não ou mesmo localizados em assentamentos subnormais, será realizado considerando a compensação relacionada ao imóvel utilizado para moradia assim como a atividade econômica desenvolvida.

Caso de o laudo de avaliação do imóvel seja superior a R\$ 100 mil, estes proprietários são elegíveis à indenização por terreno e benfeitorias. Em o laudo de avaliação sendo inferior a R\$ 100 mil, os proprietários residentes em imóveis de uso misto que sejam também os titulares das atividades econômicas realizadas de forma concomitante com a moradia são elegíveis ao reassentamento em unidade habitacional a ser construída pela Prefeitura no Conjunto Habitacional do Lamarão. Nestes casos, as unidades habitacionais serão adaptadas de maneira a permitir a continuidade do funcionamento da atividade econômica.

**Quadro 11 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso misto**

| Laudo de avaliação  |                       | Medidas de Compensação – Elegíveis       | Solução Transitória      | Medidas de Apoio  |
|---------------------|-----------------------|--|--------------------------|---|
| Referente à moradia | Acima de R\$ 100 mil  | ● Indenização por Terreno e Benfeitorias | <i>Não aplicável</i>     | ● Apoio logístico para mudança<br>● Apoio na identificação de novas residências |
|                     | Abaixo de R\$ 100 mil | ● Reassentamento em UH construída        | Bônus Moradia Temporário |   |

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | pela PMA adaptada para funcionamento de atividade econômica   |   |  |
| Referente à atividade econômica quando o laudo de avaliação for superior a R\$ 100 mil |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Compensação Financeira pela paralisação da atividade econômica</li> <li>● Compensação Financeira para reinstalação da atividade econômica</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da atividade econômica</li> <li>● Consultoria Customizada</li> <li>● Apoio logístico para mudança</li> </ul> |  |

Elaborado pelos autores

Diante das especificidades dos imóveis de uso misto, ao alinharem afetações relacionadas à moradia e à atividades econômicas, faz-se necessário aqui descrever também as medidas específicas relacionadas às atividades econômicas.

#### 6.1.9.1 Indenização por Terrenos e benfeitorias

A elegibilidade à indenização financeira referente ao terreno e benfeitorias, no caso de imóveis regularizados, é condicionada ao laudo de avaliação que deve ser superior a R\$ 100 mil no caso de proprietários moradores. Somente nestes casos (laudo de avaliação acima de R\$ 100 mil) o proprietário residente é elegível a receber a indenização financeira em questão.

**Os imóveis de uso misto identificados e afetados no trecho da 4<sup>a</sup> Etapa da Perimetral Oeste estão todos nesta situação, ou seja, já possuem laudo de avaliação com valor acima de R\$ 100 mil.**

Assim como descrito nas páginas anteriores, estas indenizações são decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral. Todo processo é respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os

valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA utilizará: (i) inicialmente para verificar a elegibilidade à indenização em questão, se o laudo for superior a R\$ 100 mil; e (ii) neste caso, o valor do laudo será oferecido ao proprietário como compensação pela desapropriação. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

#### 6.1.9.2 Reassentamento em Unidade Habitacional (UH) construída pela Prefeitura e adaptada para funcionamento da atividade econômica

Essa solução se aplica aos proprietários residentes em imóveis de uso misto cujo valor de indenizações financeiras baseadas no laudo de avaliação do imóvel não seriam suficientes para garantir a reposição das moradias (valor inferior a R\$100 mil reais).

Nesses casos, a PMA possibilita aos proprietários a opção de permutar o imóvel afetado por uma unidade habitacional a ser construída no Conjunto Habitacional Lamarão, garantindo que todas as famílias, independentemente do valor do bem afetado, tenham suas moradias adequadamente repostas. Especificamente para as afetações em imóveis de uso misto, nestas condições de avaliação (inferior a R\$ 100 mil) o Programa prevê que a unidade habitacional de reassentamento seja adaptada de maneira a permitir a continuidade e o pleno funcionamento da atividade econômica.

**Reforça-se que na poligonal de intervenção da 4a Etapa não foram identificados imóveis nestas características.**

### **COMPENSAÇÕES PELA ATIVIDADE ECONÔMICA**

#### 6.1.9.3 Compensação Financeira pela Paralisação da Atividade Econômica

A compensação financeira pela paralisação de atividade econômica é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica. Portanto, no caso de proprietários residentes em imóveis de uso misto, o proprietário do imóvel deve ser também o titular da atividade econômica que é realizada concomitantemente com a moradia para que seja elegível a esta compensação.

Os métodos de cálculo desta compensação estão descritos em detalhes no item 7.6 deste documento (Avaliação de Perdas de Compensações). Em linhas gerais, trata-se de uma compensação em dinheiro em função de período de paralisação ou interrupção da atividade econômica afetada pelas obras da 4a Etapa da Perimetral Oeste. Esta compensação visa cobrir eventual perda de renda destes comerciantes que possam ser decorrentes do processo de deslocamento em curso.

#### 6.1.9.4 Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica

Da mesma forma que a compensação anterior, esta medida é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica e também está detalhada no item 7.6 do presente documento. O Programa considera como custos de reinstalações dos negócios dos comerciantes sujeitos à realocação, aqueles em que a empresa incorre no momento de reinstalar móveis, equipamentos ou estruturas necessárias para o pleno desenvolvimento da sua atividade econômica. São custos relacionados ao condicionamento das instalações essenciais ao funcionamento da atividade, na busca de garantir que as condições físicas sejam condizentes com atividade que vai ser inserida em outro local, e que correspondam ao mesmo padrão.

## **MEDIDAS DE APOIO RELACIONADAS À ATIVIDADE ECONÔMICA**

### **6.1.9.5 Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da Atividade Econômica**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis disponíveis e passíveis de receber as atividades econômicas deslocadas, não cabendo ao Programa o estabelecimento de contrato comercial de locação. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas, após estudo das necessidades de cada negócio, e identificação dos potenciais imóveis.

### **6.1.9.6 Consultoria Customizada**

A proposta é que esta consultoria apoie os negócios na sua recuperação, desenvolvendo e implementando estratégias específicas e aplicando metodologias e ferramentas apropriadas e pertinentes ao perfil socioeconômico e cultural dos comerciantes (considerando, por exemplo: perfil educacional, perspectivas de crescimento, fragilidades específicas e potencialidades). Além de orientar sobre os caminhos ideais para cada negócio, serão oferecidas as capacitações necessárias e adequadas a cada perfil.

### **6.1.9.7 Apoio logístico para mudança**

Os proprietários e responsáveis por atividades econômicas também receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social e pelo responsável da atividade econômica.

## 6.2 ATIVIDADES ECONÔMICAS

### 6.2.1 PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS COM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS EM FUNCIONAMENTO (IMÓVEIS DE USO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL, DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS OU INDUSTRIAIS)

Para proprietários de locais comerciais que exploram seus imóveis com atividades comerciais, industriais ou de serviços, independentemente da condição de regularidade do imóvel ou da ocupação e mesmo do valor do laudo de avaliação, a alternativa de atendimento será através da indenização em dinheiro e medidas de apoio ao fortalecimento da atividade econômica desenvolvida.

**Quadro 12 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários de imóveis com estabelecimentos comerciais em funcionamento**

| Laudo de avaliação                  |              | Medidas de Compensação – Elegíveis  | Solução Transitória  | Medidas de Apoio  |
|-------------------------------------|--------------|---|----------------------|---|
| Referente ao terreno e benfeitorias | Independente | ● Indenização por Terreno e Benfeitorias  | <i>Não aplicável</i> | <i>Não aplicável</i>  |
| Referente à atividade econômica     |              | ● Compensação Financeira pela paralisação da atividade econômica<br>● Compensação Financeira para reinstalação da atividade econômica |                      | ● Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da atividade econômica<br>● Consultoria Customizada<br>● Apoio logístico para mudança |

Elaborado pelos autores

#### 6.2.1.1 Indenização por Terreno e/ou Benfeitorias

Assim como descrito nas páginas anteriores, estas indenizações são decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral. Todo processo é respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os

valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferecerá ao proprietário como compensação pela desapropriação. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

Importante distinguir que no caso de imóveis regularizados, o laudo de avaliação, e consequentemente o valor da indenização a ser pago, considerará tanto as benfeitorias quanto o terreno. Já no caso de imóveis não regularizados, serão consideradas somente as benfeitorias, uma vez que não há propriedade legal sobre o terreno no qual se localiza a benfeitoria.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

## **COMPENSAÇÕES PELA ATIVIDADE ECONÔMICA**

### **6.2.1.2 Compensação Financeira pela Paralisação da Atividade Econômica**

A compensação financeira pela paralisação de atividade econômica é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica. Portanto, o proprietário do imóvel deve ser também o titular da atividade econômica que é realizada no imóvel em questão.

Os métodos de cálculo desta compensação estão descritos em detalhes no item 7.6 deste documento (Avaliação de Perdas de Compensações). Em linhas gerais, trata-se de uma compensação em dinheiro em função de período de paralisação ou interrupção da atividade econômica afetada pelas obras da 4a Etapa da Perimetral Oeste. Esta compensação visa cobrir eventual perda de renda destes comerciantes que possam ser decorrentes do processo de deslocamento em curso.

### **6.2.1.3 Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica**

Da mesma forma que a compensação anterior, esta medida é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica e também está detalhada no item 7.6 do presente documento. O Programa considera como custos de reinstalações dos negócios dos comerciantes sujeitos à realocação, aqueles em que a empresa incorre no momento de reinstalar móveis, equipamentos ou estruturas

necessárias para o pleno desenvolvimento da sua atividade econômica. São custos relacionados ao condicionamento das instalações essenciais ao funcionamento da atividade, na busca de garantir que as condições físicas sejam condizentes com atividade que vai ser inserida em outro local, e que correspondam ao mesmo padrão.

#### **MEDIDAS DE APOIO RELACIONADAS À ATIVIDADE ECONÔMICA**

##### **6.2.1.4 Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da Atividade Econômica**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis disponíveis e passíveis de receber as atividades econômicas deslocadas, não cabendo ao Programa o estabelecimento de contrato comercial de locação. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas, após estudo das necessidades de cada negócio, e identificação dos potenciais imóveis.

##### **6.2.1.5 Consultoria Customizada**

A proposta é que esta consultoria apoie os negócios na sua recuperação, desenvolvendo e implementando estratégias específicas e aplicando metodologias e ferramentas apropriadas e pertinentes ao perfil socioeconômico e cultural dos comerciantes (considerando, por exemplo: perfil educacional, perspectivas de crescimento, fragilidades específicas e potencialidades). Além de orientar sobre os caminhos ideais para cada negócio, serão oferecidas as capacitações necessárias e adequadas a cada perfil.

##### **6.2.1.6 Apoio logístico para mudança**

Os proprietários e responsáveis por atividades econômicas também receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social e pelo responsável da atividade econômica.

##### **6.2.1.7 Apoio a reinserção no Mercado de Trabalho**

Essa ação é focada nos trabalhadores e empregados dos comércios locais, em especial daqueles que serão removidos. Apesar da compreensão sobre a necessidade de se buscar evitar a perda de postos de trabalho, uma ação efetiva neste sentido se mostra limitada pelas próprias lógicas dos negócios afetados, que se baseiam em relações informais muitas vezes, e as restrições legais que o Programa tem no estabelecimento e controle de acordos. Neste sentido a equipe que desenvolve o trabalho social trabalhará com foco em duas ações viáveis e eficazes:

- (i) a articulação com a empresa de obras para a disponibilidade de vagas e;
- (ii) o estabelecimento de parcerias com instituições como FUNDAT, NAT3 e SEBRAE para a oferta de cursos para aperfeiçoamento profissional, encaminhamentos para o mercado de trabalho e orientações para mudanças de carreira.

#### 6.2.2 INQUILINOS DE LOCAIS COMERCIAIS, INDUSTRIAS OU DE SERVIÇOS

Os locatários de locais exclusivamente comerciais, industriais ou de serviços em funcionamento, são elegíveis a receber compensação financeira pela paralisação da atividade econômica e para a reinstalação da mesma em novo local, além de medidas de apoio.

**Quadro 13 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários de imóveis com estabelecimentos comerciais em funcionamento**

| Laudo de avaliação                  |              | Medidas de Compensação – Elegíveis  | Solução Transitória  | Medidas de Apoio  |
|-------------------------------------|--------------|---|----------------------|---|
| Referente ao terreno e benfeitorias | Independente | <i>Não aplicável</i>  | <i>Não aplicável</i> | <i>Não aplicável</i>  |
| Referente à atividade econômica     |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Compensação Financeira pela paralisação da atividade econômica</li> <li>● Compensação Financeira para reinstalação da atividade econômica</li> </ul> |                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da atividade econômica</li> <li>● Consultoria Customizada</li> <li>● Apoio logístico para mudança</li> </ul> |

Elaborado pelos autores

## **COMPENSAÇÕES PELA ATIVIDADE ECONÔMICA**

### **6.2.2.1 Compensação Financeira pela Paralisação da Atividade Econômica**

A compensação financeira pela paralisação de atividade econômica é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica. Portanto, o proprietário do imóvel deve ser também o titular da atividade econômica que é realizada no imóvel em questão.

Os métodos de cálculo desta compensação estão descritos em detalhes no item 7.6 deste documento (Avaliação de Perdas de Compensações). Em linhas gerais, trata-se de uma compensação em dinheiro em função de período de paralisação ou interrupção da atividade econômica afetada pelas obras da 4a Etapa da Perimetral Oeste. Esta compensação visa cobrir eventual perda de renda destes comerciantes que possam ser decorrentes do processo de deslocamento em curso.

### **6.2.2.2 Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica**

Da mesma forma que a compensação anterior, esta medida é aplicável ao titular responsável pela atividade econômica e também está detalhada no item 7.6 do presente documento. O Programa considera como custos de reinstalações dos negócios dos comerciantes sujeitos à realocação, aqueles em que a empresa incorre no momento de reinstalar móveis, equipamentos ou estruturas necessárias para o pleno desenvolvimento da sua atividade econômica. São custos relacionados ao condicionamento das instalações essenciais ao funcionamento da atividade, na busca de garantir que as condições físicas sejam condizentes com atividade que vai ser inserida em outro local, e que correspondam ao mesmo padrão.

## **MEDIDAS DE APOIO RELACIONADAS À ATIVIDADE ECONÔMICA**

### **6.2.2.3 Apoio na identificação de novos espaços para reinstalação da Atividade Econômica**

Esta medida consiste tão somente na indicação de imóveis disponíveis e passíveis de receber as atividades econômicas deslocadas, não cabendo ao Programa o estabelecimento de contrato comercial de locação. O TTS, com supervisão da Coordenação Social, irá articular parcerias com imobiliárias locais para apresentação das demandas, após estudo das necessidades de cada negócio, e identificação dos potenciais imóveis.

### **6.2.2.4 Consultoria Customizada**

A proposta é que esta consultoria apoie os negócios na sua recuperação, desenvolvendo e implementando estratégias específicas e aplicando metodologias e ferramentas apropriadas e pertinentes ao perfil socioeconômico e cultural dos comerciantes (considerando, por exemplo: perfil educacional, perspectivas de crescimento, fragilidades específicas e potencialidades). Além de orientar sobre os caminhos ideais para cada negócio, serão oferecidas as capacitações necessárias e adequadas a cada perfil.

#### 6.2.2.5 Apoio logístico para mudança

Os proprietários e responsáveis por atividades econômicas, mesmo que na condição de inquilinos do espaço em que realizam suas atividades econômicas) também receberão apoio do Programa para a realização das mudanças (transporte dos itens e bens para novo local). Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social e pelo responsável da atividade econômica.

#### 6.2.2.6 Apoio a reinserção no Mercado de Trabalho

Essa ação é focada nos trabalhadores e empregados dos comércios locais, em especial daqueles que serão removidos. Apesar da compreensão sobre a necessidade de se buscar evitar a perda de postos de trabalho, uma ação efetiva neste sentido se mostra limitada pelas próprias lógicas dos negócios afetados, que se baseiam em relações informais muitas vezes, e as restrições legais que o Programa tem no estabelecimento e controle de acordos. Neste sentido a equipe que desenvolve o trabalho social trabalhará com foco em duas ações viáveis e eficazes:

- a articulação com a empresa de obras para a disponibilidade de vagas e;
- o estabelecimento de parcerias com instituições como FUNDAT, NAT3 e SEBRAE para a oferta de cursos para aperfeiçoamento profissional, encaminhamentos para o mercado de trabalho e orientações para mudanças de carreira.

### 6.2.3 PROPRIETÁRIOS DE LOCAIS COMERCIAIS EXPLORADOS POR TERCEIROS (LOCADORES DE IMÓVEIS EXPLORADOS POR TERCEIROS COM ATIVIDADES ECONÔMICAS)

Os proprietários de locais comerciais explorados por terceiros, receberão a justa indenização de acordo com a avaliação do imóvel e apoio da equipe técnica que desenvolve o trabalho social na identificação de novos espaços. Contudo enfatizamos que nestes casos não cabe nenhuma reparação pela atividade econômica desenvolvida no imóvel.

**Quadro 14 – Medidas de compensação às quais são elegíveis os proprietários residentes em imóveis de uso residencial regularizados**

| Laudo de avaliação | Medidas de Compensação - Elegíveis     | Solução Transitória  | Medidas de Apoio     |
|--------------------|--|----------------------|----------------------|
| Independente       | Indenização por Terreno e Benfeitorias | <i>Não aplicável</i> | <i>Não aplicável</i> |

Elaborado pelos autores

#### 6.2.3.1 Indenização por Terreno e/ou Benfeitorias

Assim como descrito nas páginas anteriores, estas indenizações são decorrentes do processo de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral. Todo processo é respaldado pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens (NBR 14.653). Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA oferecerá ao proprietário como compensação pela desapropriação.

Importante distinguir que no caso de imóveis regularizados, o laudo de avaliação, e consequentemente o valor da indenização a ser pago, considerará tanto as benfeitorias quanto o terreno. Já no caso de imóveis não regularizados, serão consideradas somente as benfeitorias, uma vez que não há propriedade legal sobre o terreno no qual se localiza a benfeitoria.

No caso de o proprietário aceitar o valor oferecido, a transação é realizada de forma amigável diretamente com a PMA, no caso de não aceitação do valor ofertado, a desapropriação ocorre por via

judicial, nessa situação a PMA realiza o depósito em juízo do valor de referência e solicita a imissão na posse. Na sequência, o Juiz nomeia um perito independente que realiza uma nova avaliação do imóvel e determina o valor da indenização correspondente.

### **6.3 TITULARES DE ATIVIDADES ECONÔMICAS QUE VENHAM A SOFRER INTERRUPÇÃO TEMPORÁRIA**

Para os titulares de estabelecimentos comerciais que não estão na frente de remoção, mas que podem vir a sofrer impactos temporários e reversíveis, serão adotadas estratégias de mitigação que visam reduzir o grau de afetação e evitar prejuízos às atividades. A atuação com este grupo está baseada, como dito, na implementação de medidas de mitigação e apoio, que foram organizadas em eixos e cada um deles contemplará uma série de estratégias.

Cumpre ressaltar que os processos de execução das obras já preveem que não será necessária a interrupção de atividades econômicas que não estejam na frente de remoção. Além disso, prevêm também outras medidas mitigadoras que visam facilitar a garantia de funcionamento desses negócios, como: a garantia de transposição de locais com a implantação de passarelas/travessias, chapas sobre valas e etc.; liberação de caminhos desimpedidos de pedestres; medidas paliativas aos serviços essenciais (como água, energia, comunicação, etc.); sinalização prévia de alteração de fluxos/sentidos de automóveis; comunicação e sinalização viária intensificadas; não interrupção total de trânsito de veículos e pedestres por período superior a 12 horas e sempre que for necessário passar desse período ao menos meia pista será liberada para o trânsito e circulação de pessoas).

Se, ainda assim for necessária a **interrupção total com impossibilidade de funcionamento** de atividades econômicas do entorno imediato do trecho das obras da 4a Etapa da Perimetral Oeste entre as Avenidas Visconde de Maracaju (selagens B7, B8, B9, B11, B12, B13, B16 e B17) , Benjamin Constant ( selagens C2, C3, C4, C6, C15, C15A, C16, C17 e D6) e Rua São Francisco de Assis ( selagens A1, A2, A3, A4, A8, A9, A10, A12) por **período superior a 8 horas** (o que corresponde a um dia de trabalho), será aplicado ressarcimento pelo lucro interrompido, utilizando-se os mesmos métodos de Receita Requerente ou Receita Outros – como detalhados no item 7.6 deste documento. Nestes casos, o valor de receita estimada encontrado corresponde a um valor mensal, mas será

proporcionalizado/redividido para valores diários. O valor a ser pago corresponderá aos dias em que houve paralisação total comprovadamente provocada pelas obras do Trecho 4 da Perimetral Oeste.

#### **6.4 TERRENOS BALDIOS, CONSTRUÇÕES INACABADAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRIVADOS**

Para terrenos baldios ou com construções inacabadas, assim como construções de uso comunitário de propriedade privada (como locais de culto, sedes de associações civis, desportivas, clubes etc.) a única alternativa de atendimento é a justa indenização de acordo com o valor de avaliação do imóvel, não cabendo nenhum outro tipo de reparação. A elaboração do laudo de avaliação deve seguir os mesmos parâmetros e procedimentos das demais indenizações previstas no Programa, ou seja, baseada nos parâmetros da NBR 14.653. Maiores detalhes sobre a metodologia de avaliação de bens podem ser verificados no item 7.6 deste documento.

**Salienta-se que nesta etapa das obras da Avenida Perimetral (4a Etapa) não há nenhum caso elegível para essa compensação, visto que todos os terrenos identificados são do município.**

#### **6.5 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**

No cadastro socioeconômico realizado na área diretamente afetada não foi registrado afetação total de nenhum equipamento público que inviabilize seu funcionamento.

#### **6.6 AVALIAÇÃO DE PERDAS E COMPENSAÇÕES**

##### **6.6.1 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, TERRENOS E BENFEITORIAS**

O valor da avaliação dos imóveis afetados, como dito, será utilizado como critério determinante para a elegibilidade às medidas de compensação, com especial atenção para a definição dos valores das diferentes indenizações.

As indenizações são decorrentes de processos de desapropriação por obra de utilidade pública necessárias para liberar as áreas requeridas para a implantação e operação do projeto da Avenida Perimetral, sendo estes respaldados pelo Decreto de Utilidade Pública nº 6.360 promulgado pela PMA em 21 de janeiro de 2021.

O procedimento adotado pela PMA para realizar as desapropriações e estabelecer o valor indenizatório por imóveis, terrenos e/ou benfeitorias parte de uma avaliação técnica do imóvel com base nas normas técnicas brasileiras de engenharia de avaliação de bens a NBR 14.653. Essa norma avalia o imóvel através de uma série de parâmetros relativos à localização, infraestrutura disponível, materiais de construção, estado de conservação, etc., além de considerar os valores de mercado do imóvel, obtidos através de pesquisas das transações imobiliárias realizadas na área de inserção do mesmo. O laudo final de avaliação resulta em um valor referencial que a PMA utilizará para definir a elegibilidade do proprietário/famílias às medidas de compensação disponibilizadas pelo Programa, sendo o valor de R\$ 100 mil, como detalhado nas páginas anteriores, o limite (linha de corte) destas definições.

A NBR 14.653 apresenta as metodologias de cálculo que possibilitam atender aos princípios estabelecidos na OP 710 do Banco que, por sua vez, define que a compensação pela perda de ativos deve ser feita para fornecer compensação, de forma oportuna e a custo de reposição. Como linhas gerais, serão adotadas as diretrizes e metodologias estabelecidas na NBR 14.653, a saber:

- **Para avaliação de terrenos e benfeitorias – aplicável à proprietários de imóveis em situação de regularidade:** utilização do método comparativo direto de dados do mercado para a definição do valor deste, no qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- **Para avaliação apenas de benfeitorias – aplicável à proprietários de imóveis em situação de irregularidade fundiária e/ou localizados em assentamentos subnormais:** utilização do método de quantificação de custo, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio do custo unitário básico (CUB) e por orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos;

## 6.6.2 METODOLOGIA DE VALORAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

A valoração da atividade econômica está formada por dois componentes: um que contempla a paralisação da atividade econômica no que se refere às receitas, faturamentos e lucros auferidos pela atividade, aqui chamado de **“Compensação Financeira pela Paralisação da Atividade**

**Econômica"; e um segundo componente que compensará os comerciantes nos seus custos adicionais para a reinstalação da atividade econômica, chamado de “Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica”.**

O conjunto destes dois componentes e os valores apresentados, serão a proposta de valor final a ser paga aos comerciantes como compensação indenizatória pelas afetações à atividades econômicas.

#### 6.6.2.1 Compensação financeira pela Paralisação da Atividade Econômica

Considerando o perfil dos negócios existentes na área de intervenção, conforme apresentado no capítulo 5 documento, buscou-se desenhar uma alternativa de valoração das indenizações alinhadas à Norma Técnica - NBR 14.653-4<sup>9</sup>, que possibilitasse prover uma compensação às atividades econômicas afetadas pela intervenção, condizente com a realidade socioeconômica destes negócios e sua organização contábil, tributária e jurídica.

Para fins da valoração pela paralisação da atividade econômica, a metodologia desenvolvida tem o objetivo estabelecer procedimentos técnicos e metodológicos para estimar valores de resarcimentos da interrupção da atividade econômica tanto para os estabelecimentos comerciais formais como os informais, considerando que alguns podem não dispor de dados contábeis detalhados que permitam as verificações de seu fluxo de caixa.

O processo de valoração apresenta duas metodologias que foram desenvolvidas para as estimativas:

- 1. A metodologia intitulada “Receita Requerente”** - aplicável a todos aqueles casos nos quais exista comprovação documental válida dos valores de receita/faturamento anual ou mensal.
- 2. A metodologia denominada “Receita Outros”** - aplicável nos casos em que não haja comprovação documental ou os documentos existentes sejam inválidos ou insuficientes para comprovar os valores de receita/faturamento. Essa metodologia é aplicável tanto aos negócios informais quanto aos formais que não comprovem os valores de faturamento.

---

<sup>9</sup> Avaliação de Bens – Parte 4: Empreendimentos

Considerou-se que tais metodologias eram mais aderentes à realidade dos negócios que estão na 4<sup>a</sup> etapa da obra, atendida pelo programa, em relação a NBR 14.653-4 uma vez que não requisita dados contábeis detalhados para a estimativa dos valores de ressarcimento, porém obtendo, com certo grau de razoabilidade, valores estimados que devem ser entendidos como parâmetros de negociação. Em resumo, **caso os estabelecimentos que não apresentem nenhuma informação relativa ao seu fluxo de caixa, devem ser incluídos na metodologia de Receita Outros e caso apresentem alguns indicadores que permitam obter de forma confiável, notadamente, os valores de faturamento, devem ser incluídos na metodologia Receita Requerente.**

**Ressalte-se que todos os estabelecimentos que eventualmente apresentem detalhado conjunto de informações contábeis que permitam estimar seus fluxos de caixa, como Balanços e Demonstrativos de Resultados, os parâmetros de negociação de ressarcimentos já estarão dados por tais documentos, não sendo necessário o uso das metodologias aqui apresentadas.**

Se os valores consolidados com os documentos contábeis disponíveis ou, na ausência de tais documentos, os valores estimados de ressarcimento, através das metodologias aqui apresentadas (Receita Outros ou Receita Requerente) não forem suficientes para a conclusão do processo, aí sim, procedimentos legais podem ser adotados.

Neste caso, cabe verificar a pertinência dos procedimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos, a ser realizado por especialista em engenharia econômica (NBR 14.653-4) ou a pertinência da adoção de perícia contábil, que pode ser judicial, exercida sob a tutela da justiça ou extrajudicial, exercida no âmbito arbitral, estatal ou voluntária, esta última, contratada espontaneamente pelo interessado ou de comum acordo entre as partes.

A seguir, apresenta-se a proposta metodológica desenhada para o projeto, para fins da valoração.

#### **6.6.2.1.1 Metodologia Receita Requerente**

Como dito, esta metodologia é aplicável a todos aqueles casos nos quais exista comprovação documental válida dos valores de receita/faturamento anual ou mensal.

Para estimar, ainda que por aproximação, o resultado ou o lucro a partir dos valores documentados de faturamento ou receita apresentados pelos estabelecimentos, foi desenhado o seguinte processo:

Fundamentalmente, o procedimento metodológico adotado passa por calcular margens sobre os faturamentos. De posse dos valores dessas margens, cujo cálculo será detalhadamente explicado abaixo, aplicam-se seus percentuais aos valores de faturamento ou receita documentados e validados para se aferir os volumes de lucros dos estabelecimentos.

A fonte de dados secundários para a estimativa das margens é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Utilizar-se-á a Pesquisa Anual do Comércio, a Pesquisa Anual dos Serviços, a Pesquisa Industrial Anual: Empresas e a Pesquisa Anual da Indústria de Construção, todas na edição de 2019.

Por meio dos dados secundários das pesquisas acima apontadas, o primeiro procedimento metodológico é ter clara a amplitude setorial coberta por cada uma das pesquisas em seus específicos setores de atividade econômica. Como o cadastro dos dados primários apresenta os estabelecimentos no nível de Subclasse CNAE<sup>10</sup>, deve-se ter claro quais os níveis CNAE utilizados pelas pesquisas anuais do IBGE para posteriormente fazer-se a alocação dos dados primários vindos do cadastro nos cálculos de margens feitos a partir de dados secundários.

Uma vez estabelecidos os setores de atividade econômica que podem ser incluídos na metodologia, o próximo passo é identificar os conceitos de receita relevantes para cada setor de atividades analisados pelas pesquisas anuais.

O terceiro passo é definir quais descontos, quais despesas devem incidir sobre os fluxos de receitas para se aferir os resultados. Nesse ponto, a metodologia articula-se claramente e de forma funcional com o problema proposto. A seleção de despesas ou custos a serem aplicadas em cada fluxo de receita ou faturamento em todos os setores de atividades selecionados leva em conta:

1. o uso e ocupação do imóvel e;
2. a informação se há ou não pessoal ocupado na atividade econômica.

---

<sup>10</sup> CNAE: Classificação Nacional de Atividades Econômicas – usada para determinar quais atividades são exercidas por uma empresa. Obrigatória a todas as pessoas jurídicas, inclusive autônomos e organizações sem fins lucrativos, a CNAE é essencial para obtenção do CNPJ.

Por exemplo, se o selo ou registro do cadastro indica que o imóvel é comercial, alugado e com pessoal ocupado, então serão incluídos no total de despesas os valores de aluguéis e de pessoal. Esses valores de aluguéis e de pessoal são obtidos das pesquisas do IBGE. Trata-se de dados secundários. Ou seja, a partir de uma característica do cadastro busca-se repeti-la nos dados secundários para se obter, para aquele requerente, o valor de margem estimado no setor no qual o requerente está classificado, respeitando-se suas características em termos de estrutura de custos (aluguéis, pessoal etc.).

Estes procedimentos resultam em um valor mensal de receitas estimadas. **No contexto do ressarcimento a ser pago como compensação pelo Programa, considerar-se-á o período de 6 meses para definição do valor total.**

Em resumo, o passo a passo no cálculo da Receita Requerente é:

**1. Calcular margens sobre os faturamentos**

- 1.1. Adotar a margem de valores usando a Pesquisa Anual do Comércio, a Pesquisa Anual dos Serviços, a Pesquisa Industrial Anual: Empresas e a Pesquisa Anual da Indústria de Construção, todas na edição de 2019 IBGE
- 1.2. aplicar seus percentuais aos valores de faturamento ou receita documentados e validados para se aferir os volumes de lucros dos estabelecimentos
- 2. Estabelecidos os setores de atividade econômica que podem ser incluídos na metodologia e definir a amplitude setorial seus específicos setores de atividade econômica.**
  - 2.1. Definir qual os níveis CNAE utilizados pelas pesquisas anuais do IBGE para posteriormente fazer-se a alocação dos dados primários vindos do cadastro nos cálculos de margens feitos a partir de dados secundários.
- 3. Identificar os conceitos de receita relevantes para cada setor de atividades analisados pelas pesquisas anuais.**
- 4. Definir quais descontos, quais despesas devem incidir sobre os fluxos de receitas para se aferir os resultados.**
  - 4.1. A seleção de despesas ou custos a serem aplicadas em cada fluxo de receita ou faturamento em todos os setores de atividades selecionados leva em conta: (i) o uso e ocupação do imóvel e (ii) a informação se há ou não pessoal ocupado na atividade econômica.

**5. Realizar o cálculo considerando o período de 6 meses para ressarcimento da interrupção da Atividade Econômica**

**6. Elaborar relatório de estimativa de valor de ressarcimento**

A figura a seguir, apresenta o fluxo de procedimentos necessários para o cálculo do ressarcimento para esta modalidade:



#### **6.6.2.1.2 Metodologia Receita Outros**

No caso das atividades econômicas que não apresentem documentação contábil válida para se aferir os valores de receita ou faturamento, a abordagem metodológica estimará os lucros presumidos do requerente levando-se em conta a classificação CNAE, o porte do estabelecimento em termos de funcionários e as alíquotas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica definidas na Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 e alterações posteriores.

As fontes de dados secundários utilizadas nesse procedimento são:

- Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) disponibilizado pelo Ministério do Trabalho e do Emprego 2020;
- Pesquisa Anual do Comércio 2019;
- Pesquisa Anual dos Serviços 2019;
- Pesquisa Industrial Anual: Empresas 2019 e a
- Pesquisa Anual da Construção Civil 2019, todas elaboradas e publicadas pelo IBGE. Trata-se das mesmas bases utilizadas na metodologia de Receita Requerente.

Por meio dos dados do Relatório Anual de Informações Sociais (RAIS) disponibilizado pelo Ministério do Trabalho e do Emprego, levantou-se a distribuição de estabelecimentos formais segundo porte e segundo a Subclasses CNAE 2.0 para toda a economia urbana de Aracaju. Acrescentou-se a essa distribuição os valores das massas salariais mensais por porte e por Subclasse CNAE 2.0. Todos os dados originais estão em valores correntes e referem-se a dezembro de 2020 (último dado disponível na base).

A partir dos valores das massas salariais procede-se à estimativa dos valores de faturamento da seguinte maneira:

Para o setor de comércio (varejista e atacadista) serão utilizados os valores de Gastos com Pessoal e Receita Operacional Líquida para cada classe CNAE de atividade comercial. A partir disso, define-se um coeficiente de proporcionalidade, para cada classe CNAE de atividade, entre Receita Operacional Líquida / Gasto com Pessoal. Esse coeficiente é então aplicado às massas de salários acima descritas para se estimar os volumes de receitas operacionais líquidas de cada classe CNAE de atividade para todos os portes de empresas formais. Os dados para Gastos com Pessoal e Receita

Operacional Líquida aberto por setores CNAE serão obtidos na Pesquisa Anual do Comércio (PAC) de 2019 elaborada e publicada pelo IBGE

A proposta de valoração com sua metodologia, tabelas e referências técnicas, compõem este documento como anexo.

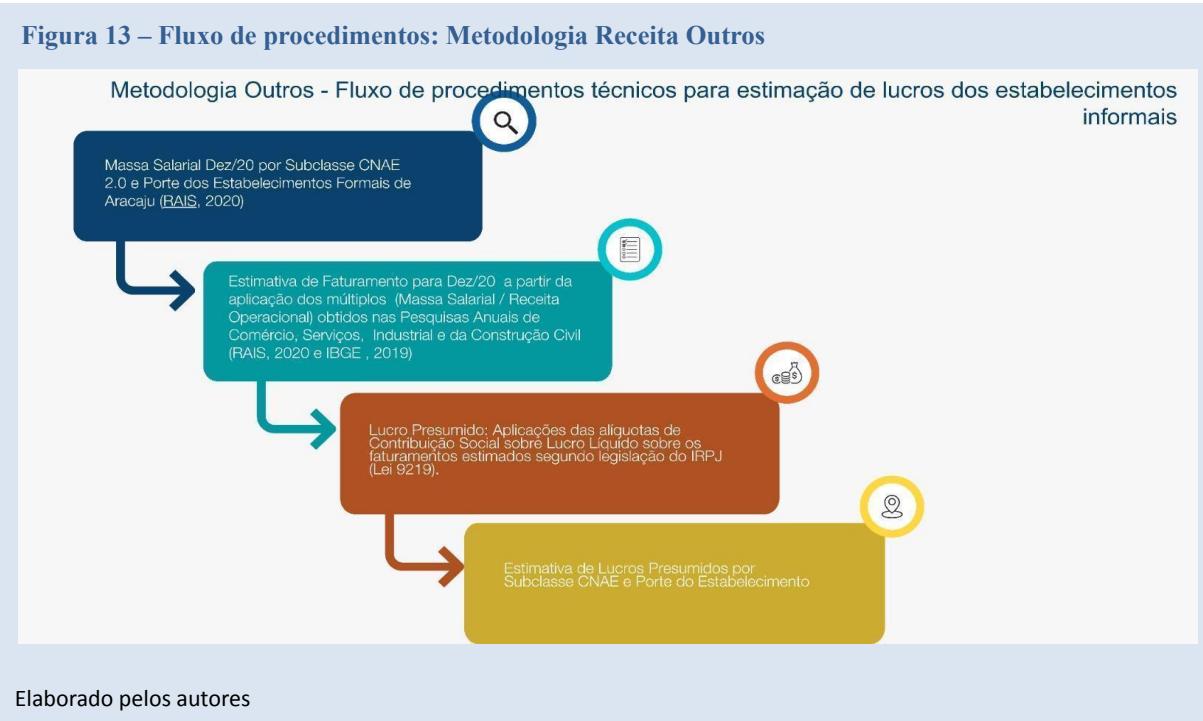
Assim como na metodologia anterior (Receita Requerente), os procedimentos a serem adotados para a metodologia “Receita Outros” resultam em um valor mensal de receitas estimadas. No contexto do ressarcimento a ser pago como compensação pelo Programa, considerar-se-á o período de 6 meses para definição do valor total.

Em resumo, o passo a passo no cálculo da Receita Outros é:

- 1. Estimar os lucros presumidos do requerente levando-se em conta a classificação CNAE, o porte do estabelecimento em termos de funcionários e as alíquotas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica conforme legislação aplicável e fontes de dados secundários pré-definidas.**
- 2. Realizado levantamento da distribuição de estabelecimentos formais segundo porte e segundo a Subclasses CNAE 2.0 para toda a economia urbana de Aracaju. Acrescentou-se a essa distribuição os valores das massas salariais mensais por porte e por Subclasse CNAE 2.0.**
- 3. A partir dos valores das massas salariais procede-se à estimativa dos valores de faturamento da seguinte maneira:**
  - 3.1. Para o setor de comércio (varejista e atacadista) utilizou-se os valores de Gastos com Pessoal e Receita Operacional Líquida para cada classe CNAE de atividade comercial.**
  - 3.2. Para o setor de serviços, procedeu-se da mesma forma, mas utilizando-se a Pesquisa Anual de Serviços (PAS) de 2019.**
  - 3.3. para as atividades industriais e para a Construção Civil utilizou-se as mesmas variáveis contábeis: Gastos com Pessoal e Receita Líquida de Vendas elaboradas e publicadas na Pesquisa Industrial Anual - Empresas (PIA) de 2019**
- 4. Para a aferição dos lucros das empresas formais adota-se como estimativa, o conceito de lucro presumido.**
- 5. Realizar o cálculo considerando o período de 6 meses para ressarcimento da interrupção da Atividade Econômica**

## 6. Elaborar relatório de estimativa de valor de ressarcimento

A figura a seguir, apresenta o fluxo de procedimentos necessários para o cálculo do ressarcimento para esta modalidade:



### 6.6.2.1.3 Análise Jurídica da Proposta de Valoração

A partir do processo de discussão, inclusive durante o trabalho da consultoria especializada do Banco, de rodada de conversa com a equipe de economia contratada do TTS da Avenida Perimetral, a proposta elaborada passou por análise e parecer da Procuradoria Geral do Município que, após avaliação do tema emitiu o **Parecer PGM nº 53/2023 - Análise e emissão de Parecer Jurídico referente aos métodos adotados para fins de pagamento de indenização aos comerciantes atingidos pela construção da Av. Perimetral** - anexo a este documento. De acordo com o entendimento desta procuradoria, o método proposto seria adequado e justo, seguindo o parecer:

*"Quanto aos métodos de apuração dos valores, entendo que os adotados na nota técnica se propõem a chegar ao mais próximo do valor justo a ser pago a título de indenização pela descontinuidade da atividade comercial exercida a partir da realidade documental existente de cada comerciante da localidade, como faz os métodos escolhidos pela administração."*

*À vista do exposto, opino pela possibilidade de pagamento das indenizações pela descontinuidade de atividade empresarial em razão da obra da Av. Perimetral pelos métodos apresentados na nota técnica (“Receita Requerente” e “Receita Outros”) a depender da documentação comprobatória de cada comerciante.”*

#### **6.6.3 Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Atividade Econômica**

Esta compensação é o segundo componente do conjunto de reparações financeiras a serem pagas como indenização por afetação a atividades econômicas. Assim como as metodologias apresentadas no item anterior, nesta seção, são apresentadas as regras e procedimentos que serão adotados para cálculo da compensação financeira pelo custo de reinstalação das atividades econômicas.

Nesse sentido, o Programa considera como custos de reinstalações dos negócios dos comerciantes sujeitos à realocação, aqueles em que a empresa incorre no momento de reinstalar móveis, equipamentos ou estruturas necessárias para o pleno desenvolvimento da sua atividade econômica. São custos relacionados ao condicionamento das instalações essenciais ao funcionamento da atividade, na busca de garantir que as condições físicas sejam condizentes com atividade que vai ser inserida em outro local, e que correspondam ao mesmo padrão.

Uma vez que a reinstalação da atividade econômica está relacionada às intervenções físicas no imóvel e mobilidade de bens móveis e equipamentos, serão considerados os seguintes custos que se caracterizam como inerentes a realocação de uma atividade e que envolvem:

1. retirada dos bens;
2. remodelação e adaptação do novo local;
3. desmontagem, transporte e instalação de equipamentos, entre outros.

A metodologia a ser adotada para valorar os custos considerando os três itens mencionados acima será a produção de Laudo de Orçamento a ser produzido por Engenheiro Orçamentista considerando a realidade de cada um dos imóveis.

A produção do orçamento se dará a partir de uma avaliação individual de cada imóvel comercial, observando os itens necessários ao seu desenvolvimento, e será realizado no imóvel, por uma equipe composta por engenheiro, acompanhado pelo time social e beneficiário responsável e/ou representante legal. No local será realizada a medição do imóvel (quando o imóvel é misto, considerar-se-á apenas a área onde é exercida a atividade econômica). E serão avaliados os itens estruturais mensuráveis, adaptações e benfeitorias.

Como parâmetro normativo para elaboração do orçamento ativo serão utilizadas as tabelas SINAPI<sup>11</sup> e ORSE<sup>12</sup>, onde o custo de cada item será composto por um percentual para despesas com material e um percentual para despesas com mão de obra.

A mensuração dos custos para a reinstalação da atividade terá o seguinte fluxo:

- 1. Realizar orientação do Comerciante sobre a necessidade de visita ao imóvel para elaboração de orçamento;**
- 2. Realizar levantamento de acordo com estrutura e bens mensuráveis;**
- 3. Realizar análise comparativa dos preços correspondentes da base dados do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e ORSE;**
- 4. Realizar o Orçamento dos custos de Reinstalação;**

Do ponto de vista da mudança e transporte de bens, a modalidade de atendimento será realizada pelas empresas construtoras do programa, que possuem capacidade de mobilização de meios de transporte para itens de maior porte, e será acompanhada pela equipe social e pelo responsável da atividade econômica.

---

<sup>11</sup> Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil: As tabelas SINAPI são um conjunto de dados técnicos elaborados pela Caixa Econômica Federal em conjunto com o IBGE. O objetivo delas é fornecer uma base de referência para orçamentos de construção civil. (Fonte: <https://celere-ce.com.br/custos-e-orcamentos/tabelas-sinapi/>)

<sup>12</sup> Orçamento de Obras de Sergipe, foi desenvolvido e é mantido pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe - CEHOP há mais de dez anos, para atender à determinação contida nos artigos 8º e 9º da Lei Estadual nº 4.189 de 28.12.1999 que criou o Sistema Estadual de Registro de Preços para Obras e Serviços de Engenharia (Fonte: <http://orse.cehop.se.gov.br/>).

## 6.7 MATRIZ DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

A Matriz a seguir apresenta a consolidação de todas as medidas compensatórias disponíveis e as categorias de elegíveis. Já a quadro adiante apresenta os quantitativos de medidas previstas no trecho da 4<sup>a</sup> Etapa da Perimetral Oeste.

**Quadro 15 – Matriz de Medidas Compensatórias**



Quadro 16 – Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias - 4ª Etapa Perimetral Oeste

| Uso                                      | Regularidade do imóvel                 | Condição de Ocupação  | Laudo de Avaliação       | MORADIA  |                              |   |  |  |  |  |                         | ATIVIDADE ECONÔMICA          |   |   |   |             |  |
|--|--|---|--------------------------|--|------------------------------|---|--|--|--|--|-------------------------|------------------------------|---|---|---|-------------|--|
|  |  |   |                          | AFETAÇÕES À MORADIA                            |                              | SOLUÇÃO TRANSITÓRIA                         |  | MEDIDAS DE APOIO   |  | COMPENSAÇÃO FINANCEIRA                                   |                         | MEDIDAS DE APOIO             |   |   |   |             |  |
| Reassentamento em UH construída pela PMA | Indenização por Terreno e Benfeitorias | Indenização por benfeitorias  | Bônus Moradia Temporário | Bônus de Apoio para mudanças (Auxílio Aluguel) | Apoio logístico para mudança | Apoio na identificação de novas residências | Indenização por Terreno e Benfeitorias | Compensação Financeira pela Paralisação da Ativ. Econômica | Compensação Financeira pelo Custo de Reinstalação da Ativ. Econômica | Apoio na identificação de novos locais para reinstalação | Consultoria Customizada | Apoio logístico para mudança | Apoio a reinserção no Mercado de Trabalho |   |   |             |  |
| Residencial                              | Não regularizado                       | Proprietário residente  | Acima R\$ 100 mil        |  |                              | 8   |  |  |  | Sob demanda  | Sob demanda             |                              |   |   |   |             |  |
|  |  |   | Abaixo R\$ 100 mil       | 2  |                              |   |  |  |  | Sob demanda  | Sob demanda             |                              |   |   |   |             |  |
|  |  | Proprietário não residente  | Independente             |  |                              | 8   |  |  |  |  |                         |                              |   |   |   |             |  |
| Misto                                    | Irregular                              | Proprietário residente  | Abaixo R\$ 100 mil       | 4  |                              |   |  |  |  |  |                         | 4                            | 4   | 4 | 4 | Sob demanda |  |
| Locais Comerciais                        | Independente                           | Proprietário de imóveis com estabelecimentos comerciais em funcionamento  | Independente             |  |                              |   |  |  |  |  | 2                       | 2                            | 2   | 2 | 2 | Sob demanda |  |
|  |  | Proprietários de locais comerciais explorados por terceiros (locadores de imóveis explorados por terceiros com atividades econômicas) | Independente             |  |                              |   |  |  |  |  | 5                       |                              |   |   |   | Sob demanda |  |
|  |  | Inquilino de locais comerciais, industriais ou de serviços  | Não se Aplica            |  |                              |   |  |  |  |  |                         | 3                            | 3   | 3 | 3 | Sob demanda |  |
| TOTAL                                    |  |   |                          | 6  | 0                            | 16  | 0                                      | 0  | Sob demanda  | Sob demanda  | 7                       | 9                            | 9   | 9 | 9 | Sob demanda |  |

## 7 AÇÕES OPERATIVAS

A ordem sequencial de apresentação das ações não reflete importância maior ou menor de uma sobre a outra, detendo todas elas importância capital para implantação e gestão do processo de desapropriação e reassentamento nos moldes preconizados nesse PERI.

### 7.1 PROMULGAÇÃO DE LEIS E DECRETOS

Trata-se, inicialmente, de cumprir o estabelecido no marco legal deste documento e no Parecer SUPPROC Nº63/2018 da Procuradoria Geral do Município (PGM), de formular e aprovar os instrumentos legais necessários para viabilizar a implantação do PERI, quais sejam: Decreto de Desapropriação por Utilidade Pública da área requerida pelas obras; Instrumentos de transferência de domínio quando o terreno para construção da avenida pertença ao Estado ou União; Inserção de comunidades no domínio de Zonas de Interesse Especial (ZEIS); Emissão de instrumento jurídico para aplicação do Auxílio Aluguel com recursos do Programa e valor de R\$400,00, entre outros que possam surgir no decorrer da implantação do PERI.

A coordenação dessas atividades estará a cargo da PGM em parceria com a Coordenação da UCP e as assessorias jurídicas da SEPLOG e da EMURB.

### 7.2 IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO ESCRITÓRIO DE ATENDIMENTO À COMUNIDADE (EAC)

A implantação do EAC deve anteceder as ações sociais de preparação da população para o processo de remoção, as atividades previstas para serem desenvolvidas nesse escritório serão, entre outras:

- i) Plantão Social, local de atendimento permanente para a população afetada;
- ii) Estudos básicos e complementares requeridos para a correta implantação do PERI tais como consolidação dos cadastros físicos e socioeconômicos, estudos de casos etc.;
- iii) Atendimento às consultas públicas e solicitação de informações;
- iv) Formação e capacitação das comissões de afetados para acompanhamento do processo de remoção e reassentamento;
- v) Promoção de reuniões e assembleias;
- vi) Atendimento individual programado;
- vii) Formalização da adesão pela alternativa correspondente de compensação;

- viii) Preparação da mudança e do cronograma de pagamento de indenizações;
- ix) Registros e respostas de reclamações e queixas feitas pela população e pelos empresários que desenvolvem atividades econômicas nos imóveis afetados.

O PERI indica a instalação de pelo menos um EAC em local de fácil acesso ao conjunto da população afetada. Pelas características de prestar um atendimento exclusivo e vinculado com a construção da Avenida Perimetral, o EAC será instalado em imóvel independente e não comporta espaço com outras instituições públicas.

Sem realizar uma análise mais detalhada da facilidade de transporte público, o bairro do Bugio parece ser o local com melhor infraestrutura para a localização do EAC, também em Cidade Nova sobre a Avenida Benjamin Constant seria uma boa localização.

Além do EAC, a Prefeitura Municipal de Aracaju já firmou parceria com o Ministério Público através do Contrato de Comodato de ônibus Scania, para que possamos ter além do EAC, um Escritório itinerante em cada etapa do Trabalho ou conforme a necessidade da Equipe que está desenvolvendo o PTS. Toda manutenção do ônibus será realizada com recurso da prefeitura.

Segue abaixo algumas fotos da Estrutura do ônibus itinerante.





Sala de Atendimento



Sala de Atendimento



Pia para higienização



Banheiro



### **7.3 ELABORAÇÃO DE QUATRO PROJETOS OPERATIVOS DE INTERVENÇÃO (POI)**

Os projetos operativos de intervenção serão elaborados pela equipe técnica do EAC, devendo contar com a participação da população. A princípio se trabalha com a elaboração de um projeto para cada uma das etapas de reassentamento, mas de acordo com a estratégia de implantação das obras a quantidade de POI's poderá ser aumentada ou diminuída, o importante é garantir um efetivo planejamento das ações de remoção, compensação e reassentamento para cada trecho de execução das obras.

Cada um dos projetos obedecerá a diretrizes, normas e procedimentos preconizados no PERI e deverá conter como mínimo: i) relação dos imóveis a serem removidos com a solução prevista para cada um; ii) relação dos imóveis afetados parcialmente que permanecerão com as medidas de apoio para adequação do imóvel às suas funções originais; iii) relação de famílias residentes no trecho e a solução individual indicada; iv) Trabalho Técnico Social para as etapas de preparação e mudança da população; v) ações para as mudanças e desfazimentos das construções liberadas; vi) as estratégias para as intervenções programadas; e vii) cronograma de execução e recursos necessários.

O POI de cada trecho deverá ser enviado ao BID antes da emissão da ordem de início das obras correspondente

### **7.4 CONSOLIDAÇÃO DO CADASTRO SOCIOECONÔMICO**

A elaboração dos projetos operativos de Intervenção será realizada com base nos dados consolidados do cadastro socioeconômico realizado em março de 2018 e atualizado em maio de 2020.

### **7.5 FORMAÇÃO DE INSTÂNCIAS PARTICIPATIVAS**

Concomitante com a mobilização da equipe social, instalação do EAC etc., deverá ocorrer a formação de instâncias participativas em cada bairro, em específico a CAOP (Comissão de Acompanhamento de Obra e Projeto), formada por moradores e titulares de instalações com atividade econômicas. Essas comissões serão formadas exclusivamente com pessoas das famílias alvo de remoção, que serão eleitas em evento programado pelo EAC especificamente para isso. Representantes dos CAOP farão a interlocução com a comunidade afetada e as instâncias governamentais envolvidas com o Programa.

Durante o processo de consultas realizado no mês de julho/2018, foram escolhidos pelos participantes de cada reunião um grupo de afetados para participarem da reunião devolutiva do processo e serem os interlocutores junto ao conjunto da população afetada nas respectivas comunidades, esses grupos serão o embrião das futura CAOP

No desenvolvimento do PTS outras instâncias de participação serão organizadas, principalmente para possibilitar uma participação mais ativa dos setores mais vulneráveis das comunidades, mulheres, idosos, jovens etc.

## 7.6 SISTEMA DE RECLAMAÇÕES E QUEIXAS (SRQ)

Os objetivos do sistema de reclamações e queixas são:

- i) Receber e dar resposta às dúvidas/insatisfações e sugestões das pessoas afetadas direta e indiretamente (população dos entornos);
- ii) Monitorar o grau de insatisfação/satisfação com a execução das obras, medidas mitigadoras de impactos e particularmente com o processo de reassentamento;
- iii) Registrar e manter um banco de dados do atendimento prestado pelo SRQ do perfil das solicitações apresentadas.

As atividades centrais para implantação do SRQ:

- i) Elaboração dos procedimentos e sistemática de recebimento, registro, processamento e devolução das solicitações recebidas, incluindo os formulários para registros;
- ii) Criação de grupo online (Facebook, WhatsApp etc.) para recebimento e respostas de queixas e dúvidas;
- iii) Instalação de linha telefônica gratuita (0800) para recebimento de reclamações e queixas;
- iv) Programação das ações de Comunicação Social;
- v) Divulgação massiva, na mídia local diretamente nas comunidades, da existência do MRQ e das formas de acesso e funcionamento.

Qualquer pessoa, afetada direta ou indiretamente, poderá ir até o EAC onde será recebida para realizar a reclamação. Independente da origem da reclamação, (presencial no EAC ou telefônica) as reclamações serão registradas em ficha especificamente criada para esse fim.

Semanalmente as fichas serão analisadas pela equipe do EAC, providenciando-se resposta imediata, até dez dias após o registro da ficha. Nos casos em que as reclamações e queixas não

possam ser respondidas pela equipe técnica do EAC, as mesmas serão encaminhadas à UCP do Programa para as providências de resposta.

Para ser eficaz, é necessária uma firme divulgação do sistema, informando nas comunidades a disponibilidade do mecanismo de atendimento através das reuniões, folders e outros instrumentos considerados oportunos.

O orçamento do TTS reserva uma verba para criação e manutenção do SRQ ao longo do ciclo de execução do PTS.

## **7.7 PREPARAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE AÇÕES DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Um dos meios de evitar ou minimizar queixas e reclamações é dispor de uma programação ininterrupta de Comunicação Social. O PERI indica uma programação de comunicação social, que será conduzida pela Equipe Social, sob coordenação da SECOM com participação das áreas de comunicação da SEPLOG e da SEMFAS. A comunicação social funciona como eixo transversal de todas as ações vinculadas com a execução das obras e com o processo de reassentamento e dialoga diretamente com a Comunicação Institucional da PMA de maneira a unificar as mensagens e facilitar o entendimento do Programa.

Constituem objetivos das ações de comunicação social:

- i) Esclarecer a população sobre o Programa, seus componentes, com destaque para as obras da Avenida Perimetral e o processo de remoção e de reassentamento, informando impactos favoráveis e desfavoráveis do processo, incluindo as ações para maximizar os primeiros e evitar ou minimizar os segundos; considerando também a evolução dos mesmos ao longo do tempo de implantação do PERI;
- ii) Promover interlocução com a população dos entornos das obras que não será deslocada de suas moradias;
- iii) Manter articulação permanente com os meios de comunicação enviando textos de notícias para sites, jornais, revistas e outras publicações que as pessoas das comunidades cotidianamente acessam;
- iv) Assessorar entrevistas coletivas da PMA em temas vinculados à execução do PERI;
- v) Promover envolvimento efetivo da comunidade na formação do conhecimento sobre o processo de reassentamento, por meio da criação e circulação de material informativo

(jornal, cartilha etc.), elaborado com os moradores da comunidade, destinado inicialmente a veicular informações e matérias do processo de intervenção.

Para fortalecer a Comunicação do Projeto dividimos da seguinte forma:

- Comunicação Interna - focado nas ações necessárias para o compartilhamento das informações sobre as intervenções físicas e sociais previstas. Portanto, será criado um Grupo de Trabalho (GT) dos atores envolvidos com a execução da intervenção física e social, a saber: Coordenação Social UCP, Equipe do TTS, Fiscalização da Obra, Empresa Executora das Obras e Área Ambiental da UCP. Esta já é uma prática existente no Programa, precisando ser criado o grupo específico da 4<sup>a</sup> Etapa, e serve como espaço rotineiro de trocas de informações sobre a intervenção de forma que cada setor possa saber com antecedência as ações previstas e seus prazos de execução e, com isso, possa planejar suas atividades.

Uma vez que este GT esteja criado é de responsabilidade da Fiscalização das Obras repassar periodicamente informações como: cronograma, interrupções previstas, alternativas de rota, por exemplo. Desta forma, as demais equipes, como TTS e SECOM, podem preparar os materiais de divulgação da informação e realizar as divulgações.

- Comunicação Externa e Diálogo Comunitário contra as estratégias e ações de relação e escuta da comunidade afetada direta e indiretamente. As equipes entendem que, neste contexto, é necessário criar a Comissão de Acompanhamento das Obras da 4<sup>a</sup> etapa e também incluir os comerciantes locais no Grupo de Empreendedores do Programa – que já vem sendo trabalhado pelo TTS. Outra estratégia será focada na sinalização, na comunicação viária e na segurança da obra para que se garanta a manutenção da circulação segura das pessoas assim como a não interrupção das atividades econômicas. Estas ações são de responsabilidade da Empresa Executora das Obras e inclui a instalação de dispositivos de segurança no percurso da obra, como tapumes, cercamentos e passarelas. Também inclui a instalação de elementos de comunicação, como faixas e placas que orientem a circulação das pessoas.

Em outra frente, o TTS e a SECOM deverão atuar em conjunto na divulgação permanente das informações e orientações por meio da produção e distribuição de materiais localmente e também nas redes sociais – o que já é uma prática ativa de ambas as equipes. Também faz parte deste eixo a ampliação do conhecimento da comunidade sobre o canal “Fala Aí Perimetral” que funciona como Sistema de Queixas e Reclamações do Programa. Isso deve acontecer através da realização de Plantões Sociais Itinerantes no Trecho da 4<sup>a</sup> Etapa e reforço nas ações de mobilização.

## 7.8 ELABORAÇÃO DE PROGRAMAÇÃO PARA CONSULTAS

As políticas de salvaguardas que incorporam requisitos explícitos para consulta que incidem no Programa são: a Política de Conformidade Ambiental e Salvaguardas (OP- 703) que exige consultas no contexto dos Levantamentos de Impacto Ambiental (Environmental Impact Assessment, ou EIAs) com pelo menos duas consultas para todos os projetos de Categoria A e uma consulta para todos os projetos de Categoria B e a Política para Reassentamentos Involuntários (OP-710) que indica a realização de consultas “com uma fatia representativa das comunidades deslocadas e anfitriãs durante a criação, execução e monitoramento do Plano de Reassentamento.

As Diretrizes de Implementação da OP-703 definem consulta como “diálogo construtivo entre as partes afetadas” e observam que: “Consultas profícias refletem que as partes envolvidas estão dispostas a se deixar influenciar em suas opiniões, atividades e planos.” Esta política requer consultas com as partes afetadas (“indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco”) e afirma que outras partes interessadas que expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas. (IN: Diretrizes para Consultas e Engajamento de Partes Interessadas em Projetos do BID Unidade de Salvaguardas Ambientais (VPS/ESG, pág. 2).

A consulta é um dos meios para engajar as pessoas e comunidades (as partes interessadas) que podem ser afetadas pelo PERI, direta ou indiretamente.

Uma das vantagens importantes das Consultas é que elas proporcionam uma oportunidade para apresentar os fatos, criando um fórum para explicar os objetivos e escopo do PERI, oferecendo uma chance de dissipar os medos das pessoas e garantir que as mesmas recebam informações precisas e imparciais. Permitem também que o empreendedor (no caso a PMA e demais instâncias envolvidas na preparação do Programa) ouçam e levem em conta a manifestação das pessoas diretamente interessadas, no caso, a população alvo de remoção e reassentamento.

A consulta formal sobre as políticas de atendimento proposta nesse PERI foi realizada com as partes envolvidas no mês de julho/2018, através de três reuniões, sendo uma para as famílias dos bairros de Bugio e Jardim Centenário, outra para Soledade e Cidade Nova e uma exclusiva para as famílias de Lamarão. Um resumo dos resultados das consultas se apresenta no Anexo 5.

O Quadro inserido a continuação indica uma proposta de planejamento inicial das principais reuniões de consultas ao longo do ciclo do PERI. O quadro em pauta deverá constar em cada um dos POI's. Isso permitirá considerar particularidades físicas e socioeconômicas distintas em cada um deles.

Conforme indicado no referido quadro, estão previstas, até o momento, doze reuniões consultivas a serem realizadas em um período de dois anos.

No orçamento do TTS estão considerados os recursos necessários para os eventos de consulta.

**Quadro 17 - Programação de Consultas**

| FASES DO CICLO DO PERI | TEMA DA CONSULTA   | PRINCIPAIS ATIVIDADES   | MOMENTOS DE REALIZAÇÃO                        | NÚMERO DE CONSULTAS   | RESPONSABILIDADE DE EXECUÇÃO |
|------------------------|--|---|---|---|------------------------------|
| Preparação             | PERI   | Identificação e Avaliação de Impactos Sociais e Medidas Compensatórias do PERI<br>Identificação das partes interessadas no PERI<br>Divulgação com convites impressos para entrega individual<br>Realização dos Eventos<br>Elaboração dos Dossiês de Consulta  | Antes da assinatura do contrato de empréstimo | Três consultas barriais e uma devolutiva                                | UCP e Consultor BID          |
| Mudança                | Aspectos Operacionais da Mudança                                     | Definição de datas, apoio logístico e outros. Afinos de monitoramento, o evento deverá ser aproveitado para coleta de endereços das pessoas optantes por indenizações que não irão para o Conjunto Habitacional.<br>Divulgação com convites impressos para entrega individual<br>Realização dos Eventos<br>Elaboração dos Dossiês de Consulta | Dois meses antes do início das remoções       | Cinco consultas uma para cada bairro.                                   | Equipe Técnica do EAC        |
| Pós Mudança            | Adaptação e Desenvolvimento Socioeconómicos das pessoas reassentadas | Elaboração da planilha semestral de segmento indicada no capítulo 7 do PERI<br>Recompilação de outras informações disponíveis<br>Divulgação com convites impressos para entrega individual<br>Realização dos Eventos<br>Elaboração dos Dossiês de Consulta  | Seis e doze meses após reassentamento         | Com periodicidade semestral, serão realizadas 4 consultas no CH Lamarão |                              |

Fonte: PERI, 2018.

As Consultas terão como foco as ações a serem desenvolvidas durante a execução do PERI. A programação dos eventos envolverá, minimamente, as seguintes atividades:

- i) Identificação e avaliação de situações favoráveis e desfavoráveis com relação ao reassentamento em cada comunidade e em seu entorno;
- ii) Identificação de participantes;
- iii) Definição de datas, horários e locais;
- iv) Preparação de resumos do PERI em PowerPoint ou programa semelhante;
- v) Distribuição de convites para a primeira Consulta e assim subsequentemente;
- vi) Realização da Consulta;
- vii) Elaboração do Dossiê de Consulta contendo:
  - a. Ata da exposição e discussões

- b. Fotos e Lista de Presença, com nome completo legível, nº telefone e assinatura dos participantes do evento.

## 7.9 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL NO CICLO DO PERI

O trabalho técnico social (TTS) seguirá, por um lado, as determinações da Portaria 464 /2018, incluindo a elaboração de Projetos Trabalho Social (PTS) e o apoio técnico social nas fases de planejamento, mudança e pós translado seguirão as orientações e boas práticas do BID com relação ao assunto. No POI para cada uma das frentes de obras, constará capítulo específico sobre o PTS a ser desenvolvido em cada trecho, considerando tanto a magnitude como as especificidades socioeconômicas e culturais de cada local, e contendo as ações indicadas a seguir por fase de implantação.

### 7.9.1 Fase Preparatória

Na fase preparatória, como também nas demais, será imprescindível o funcionamento do EAC como base e suporte para implantação das ações do PTS. Essa ação já foi indicada em parágrafos anteriores deste documento.

As ações do PTS serão modeladas por uma compatibilização entre o coletivo (lideranças) e o individual (família afetada). Ou seja, iniciando com envolvimento das lideranças existentes na comunidade alvo de intervenção, o PTS evoluirá para um atendimento individualizado de cada uma das famílias alvo de remoção e reinserção em nova moradia, esta atenção caso - a - caso possibilitará: i) captar a expectativa e predisposição do indivíduo, nem sempre convergente com opiniões de lideranças; ii) escutar aspectos da vida familiar que influenciam no processo e que não são expressos em público, como por exemplo, ocorrência de desemprego, alcoolismo, prostituição, entre outros; iii) conforto para as pessoas que agendam, previamente, data e hora para serem atendidas, entre outras.

Assim, sem deixar de escutar, acolher e reconhecer as lideranças locais, o PTS através de um Atendimento Individual Programado (AIP), possibilitará acompanhar a evolução das expectativas e predisposições de cada família com relação à sua remoção e reinserção habitacional, formando um banco de dados digital que acompanhará a evolução com registros individuais de cada família.

Sem prejuízo de ações específicas praticadas pela equipe local e seguindo-se a proposta de equilíbrio entre o coletivo e o individual recomenda-se que na fase preparatória das ações, o TTS contemple:

- Visitas às famílias e empreendedores instalados em imóveis comerciais para divulgar a existência do EAC e agendar Atendimento Individual Programado, entregando filipetas de agendamento;
- Formação de Comissões de Acompanhamento com representantes das comunidades para seguimento do processo de desapropriação e reassentamento. As CA's serão criadas por comunidades ou por tipologia de afetação de acordo com a estratégia a ser adotada pela equipe social: CA's de casos de imóveis parcialmente afetados que poderão permanecer nos imóveis; CA's de casos destinados ao Conjunto Habitacional; CA's de casos de indenizados, entre outros;
- Iniciar os Plantões Sociais e sustentar o Atendimento Individual Programado através do qual são realizadas as seguintes ações:
  - ⇒ Formalização da adesão ao PERI, conforme categorias de beneficiários e solução aplicável;
  - ⇒ Atualização de Informações pessoais, com encaminhamentos para aqueles que necessitam expedição de documentos;
  - ⇒ Apoiar os trâmites da população com relação à solução de atendimento correspondente.
  - ⇒ Realização de reuniões periódicas com as Comissões de Acompanhamento (CA's);
  - ⇒ Providências para inserção de alunos em bairros do entorno do futuro Conjunto Habitacional Lamarão. No período de reassentamento temporário, essa mesma ação deverá ser realizada; e
  - ⇒ Realização de reuniões informativas e consultivas.
- Com relação ao apoio técnico social para compensação de atividades econômicas, na fase preparatória está conjecturado as seguintes ações:
  - ⇒ Estudos do perfil e da capacidade dos microempresários que desenvolvem atividades na própria moradia e em imóveis comerciais;

- ⇒ Abordagem dos microempresários para inserirem em programa de apoio do SEBRAE;
- ⇒ Promover cursos de capacitação em ofícios para facilitar reconversões ocupacionais.

#### **7.9.2 Fase de Mudança.**

Tanto para o caso de moradias como para os casos de atividades econômicas as ações a serem desenvolvidas previamente para propiciar uma adequada fase de mudança são as seguintes:

- Inventário de mobiliários e utensílios a transportar para o caso de moradias e inventário de bens móveis, maquinários, ferramentas, instalações para o caso de atividades econômicas;
- Para famílias colocadas em solução provisória, haverá a necessidade de acompanhamento durante o período que estarão recebendo o auxílio aluguel, que deverão ser contatadas por assistentes sociais para observações quanto à adaptabilidade física, social e econômica no local. Esse acompanhamento será realizado rotineiramente através de contato telefônico ou grupos de WhatsApp;
- Pactuação de datas, com elaboração de calendário de mudança e divulgação do mesmo; e
- Providenciar logística para as mudanças – O trabalho de apoio logístico acontecerá para aqueles comerciantes que desejam e solicitam apoio operacional e de logística para mudanças dos seus negócios. Este suporte será realizado em parceria com os órgãos municipais que estão atuando na obra e que possuem a infraestrutura de transporte necessária para tal ação
- Mapeamento e elaboração de book de imóveis em apoio à identificação de novos espaços para reinstalação das atividades econômicas

#### **7.9.3 Fase pós Mudança**

As principais ações na fase pós-mudança são as seguintes:

- Acompanhamento para adaptação e uso dos componentes arquitetônicos urbanísticos do Conjunto Habitacional Lamarão e da moradia;
- Acompanhamento da inserção dos novos moradores no sistema escolar, de saúde, assistência social e da organização comunitária do entorno;

- Eventos centrados no uso racional da água e energia elétrica com participação das concessionárias de serviços;
- Eventos informativos para adaptação do uso físico do imóvel;
- Organização de uma CA dos moradores para cuidar das partes comuns do Conjunto Habitacional;
- Preparação e evento orientados a educação ambiental em particular sobre a importância da preservação e manutenção dos manguezais existentes nos entornos do Conjunto Habitacional;
- Preparação e realização de eventos de capacitação e empreendedorismo para melhoria da renda familiar; e
- Acompanhamento e avaliações permanentes

O PERI contempla um sistema de Monitoramento e Avaliação final. Sem embargo, a metodologia de todo TTS apregoa acompanhamento e avaliações contínuas, de caráter participativo, durante a preparação e execução do processo de Desapropriação e Reassentamento. Tal atividade visa possibilitar os ajustes necessários e/ou redirecionamento das ações, quando necessário. São atividades conduzidas com base em reuniões de consultas com os beneficiários e agentes envolvidos, através de entrevistas e discussões grupais e reuniões para apresentação de resultados.

Nas palestras e consultas a avaliação será realizada através de um pequeno questionário escrito (2 perguntas fechadas e 1 aberta) ou por avaliações orais, utilizando tarjetas, painéis e matrizes específicas, cujos resultados serão sistematizados, para que o conteúdo seja avaliado pela equipe técnica.

Todas as atividades e técnicas aplicadas serão documentadas e catalogadas. Nos cursos a avaliação será elaborada previamente pelo facilitador que terá que definir a priori o instrumento mais apropriado de avaliação.

## 8 PROCEDIMENTOS PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES

### 8.1 PROCEDIMENTOS JURÍDICOS BÁSICOS A SEREM SEGUIDOS NAS SITUAÇÕES DE AQUISIÇÃO DE TERRAS

O município de Aracaju já pôs à disposição os mecanismos jurídicos necessários ao processo de reassentamento. Sejam eles:

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

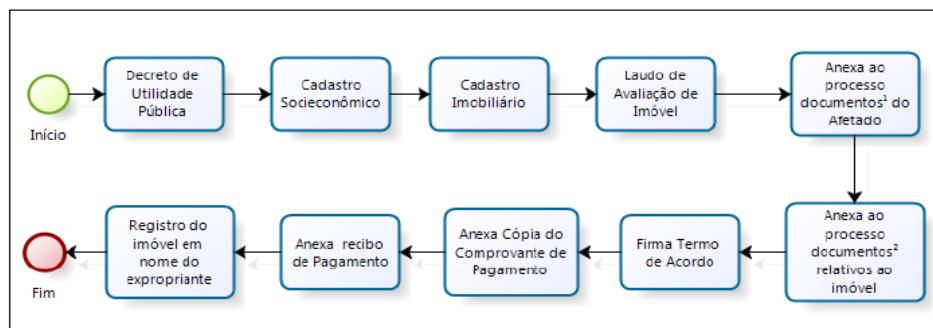
### 8.2 DESAPROPRIAÇÃO ADMINISTRATIVA

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 baixo.

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;

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.

**Figura 15 - Fluxograma de desapropriação Administrativa ou Amigável**

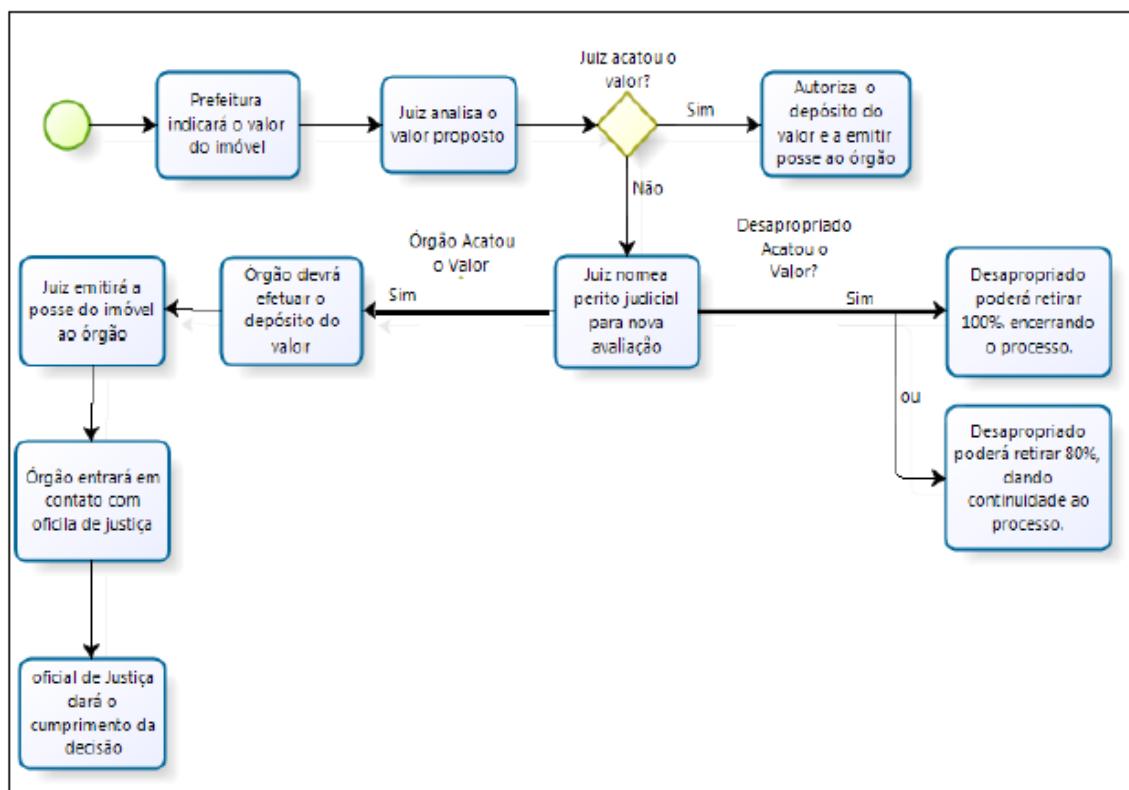


Fonte: Externa<sup>13</sup>.

### 8.3 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.

**Figura 15 – Fluxograma de Desapropriação Judicial**



Fonte: Externa<sup>14</sup>.

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,

<sup>13</sup>Ações de negociação no processo de remanejamento das famílias atingidas pelo programa HBB da região Chico Mendes e comunidade do Morro do Mocotó. KORC, Paulina, 2005.

<sup>14</sup>Ações de negociação no processo de remanejamento das famílias atingidas pelo programa HBB da região Chico Mendes e comunidade do Morro do Mocotó. KORC, Paulina, 2005.

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.

## 9 ESTRUTURA OPERATIVA

Conforme definido entre o BID e a PMA, o executor do Programa será a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPLOG).

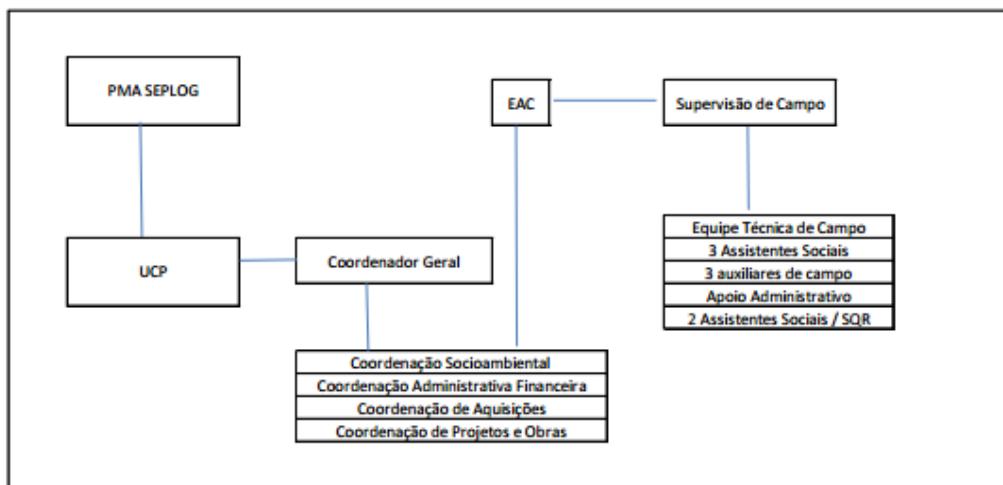
Como condição contratual foi definida a criação de uma Unidade de Coordenação do Programa (UCP), com integrantes dedicados exclusivamente ao Programa. Contando com um coordenador geral, a UCP será estruturada em quatro coordenações:

- i) Administrativa e Financeira;
- ii) Aquisições;
- iii) Projetos e Obras;
- iv) Socioambiental.

Os referidos coordenadores contarão com apoio de especialistas, com perfis profissionais previamente acordados com o BID e a contratação dos mencionados especialistas constitui condição contratual prévia para o primeiro desembolso do empréstimo.

Foi incluída na estrutura organizacional descrita sumariamente nos parágrafos anteriores, a figura do EAC e sua respectiva equipe, conforme ilustrado na figura a seguir.

**Figura 16 – Organograma da Estrutura organizacional**



Fonte: PERI, 2018. Elaborado pela fonte.

O orçamento do PERI no item relativo ao TTS prevê recursos para a contratação da equipe do EAC por um período de 30 meses.

## **10 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO**

### **10.1 MONITORAMENTO**

Entende-se por Monitoramento o acompanhamento contínuo e sistemático da implantação das ações determinadas para alcançar os objetivos e metas de um plano, visando assegurar que tais ações progridam em consonância com as diretrizes, o cronograma e o orçamento previamente adotados. Sempre e quando for detectado problemas na evolução da implantação das ações, deve ser enviado às instâncias competentes não apenas o alerta do problema, mas também e, sobretudo os encaminhamentos que devem ser assumidos para garantir a implantação do plano conforme planejado.

Assim entendido, um sistema de monitoramento não se reduz a sistematização de inúmeros dados e fatos organizados sob modelos de informática. Ainda que requeira a formação de um Banco de Dados devidamente informatizado como meio para operar.

Nesta perspectiva, dispor de um sistema de monitoramento é dispor de um componente fundamental de gestão.

Além de concebido para seguimento da implantação de um plano, um sistema de monitoramento deve garantir as informações necessárias à realização da Avaliação Final, prevista para ocorrer depois do encerramento da fase de pós-ocupação do PTS.

Essas informações partem de uma Linha de Base, correspondente à situação das famílias em suas áreas de origem obtidas a partir do CSE.

#### ***10.1.1 Fatores e Variáveis Objeto de Monitoramento***

A concepção de um sistema para acompanhar a implantação de um plano de reassentamento envolve de início resposta para uma pergunta bastante singela: “O que deve ser monitorado?” Trata-se de uma questão fundamental na perspectiva de evitar que o Monitoramento se transforme em um amontoado de levantamento e informes sobre um sem número de aspectos socioeconômicos culturais envolvidos na execução de um plano como PERI.

Com relação ao PERI, foi assumido como resposta a esta questão, a premissa de que interessa monitorar os aspectos críticos da implantação, cuja evolução desfavorável no ciclo de implantação do plano possa colocar em risco o alcance de seus objetivos e metas bem como a observância das diretrizes que regem a proposta de atendimento dos diferentes segmentos afetados.

O quadro incluído a seguir fornece um exemplo de definições que deverão ser desenvolvidas pela equipe responsável pelo monitoramento.

**Quadro 18 - Critérios para monitoramento do PERI.**

| REMOÇÃO E REASSENTAMENTO   |  |   |
|--|--|---|
| ASPECTOS CRÍTICOS  | INFORMAÇÕES REQUERIDAS PARA COMPOSIÇÃO DA LINHA DE BASE  | INFORMAÇÕES A PRODUZIR, PERIODICAMENTE, PARA ACOMPANHAR EVOLUÇÃO DE ASPECTOS CRÍTICOS   |
| Conhecimento da população sobre as propostas de reassentamento/requalificação urbana oferecidas pelo PERI                                | <p>Tipos de graus de conhecimento da população sobre PERI;</p> <p>Nº de famílias declarando aceitação/indecisão ou rejeição à remoção e reassentamento no momento de início do monitoramento;</p> <p>Nº de consultas específicas sobre o PERI (reuniões e apresentações) realizadas.</p> | <p>Nº de adesões formalizadas por tipo de solução;</p> <p>Nº de casos com adesão, resistência, indecisão.</p>   |
| Legitimidade, eficiência e eficácia das Comissões de Acompanhamento  | <p>Registro das eleições, registro do perfil dos integrantes, registros do planejamento de consultas, assembleias, registros de planejamento do atendimento individual programado.</p>   | <p>Nº de Comissões implantadas quando tem início o monitoramento; Perfil dos integrantes;</p> <p>Estratégias de operação planejadas e executadas;</p> <p>Nº de eventos (assembleias/reuniões e outros) realizadas com correspondentes ajuda memória de decisões e compromissos estabelecidos;</p> <p>Nº e tipos de casos de controvérsias e respectivas soluções.</p> |
| Riscos de Descompasso entre datas reais para disponibilização de soluções e datas pactuadas com a população para saídas da área afetada. | <p>Datas previstas para entrega de unidades habitacionais habilitadas;</p> <p>Datas pactuadas com famílias para saída da área;</p> <p>Datas previstas de pagamento de indenizações;</p> <p>Datas previstas para início de remodelações em imóveis parcialmente afetados.</p>             | <p>Nº de unidades habitacionais habilitadas entregues, por data;</p> <p>Nº de famílias da área;</p> <p>Imprevistos ao longo do processo;</p> <p>Nº de casos por tipo de solução provisória ocorridos.</p>   |

Fonte: PERI, 2018.

## 10.2 AVALIAÇÃO FINAL DO PERI

A Avaliação final do PERI será realizada por consultoria independente, contratada através de concurso específico e financiada com recursos do Programa. A proposta técnica para realização dos serviços seguirá as referências conceituais e metodológicas apresentadas a seguir.

A Avaliação aqui proposta é entendida enquanto análise de cinco aspectos do processo de indenização e reassentamento, quais sejam:

- Pertinência – Entendida como a conexão entre vulnerabilidade/capacidade das famílias de restabelecer seu quadro de subsistência e o modelo de soluções físicas, financeiras e sociais adotados para efetivar a remanejamento;
- Eficiência – Entendida como comparação entre previsto e realizado em termos de prazos e recursos ao longo do ciclo do processo de intervenção;
- Eficácia – Entendida como o grau de alcance dos objetivos e metas estabelecidos;
- Resultados das soluções implantadas nas condições de vida da população alvo do PERI; e
- Grau de Satisfação dos beneficiários bem como suas predisposições para usufruir e manter a moradia que lhe foi adjudicada.

Nesta perspectiva, constituem objetivos da Avaliação:

- Determinar a Pertinência, Eficiência, Eficácia dos programas componentes do PERI;
- Identificar, analisar e medir os Resultados do PERI nas condições de vida das famílias atendidas;
- Identificar, analisar e medir o grau de satisfação das famílias com o processo de reassentamento e com o produto recebido (nova moradia); e
- Produzir recomendações de ajustes para evitar repetições de aspectos desfavoráveis e potenciar a reprodução de aspectos favoráveis em próximas experiências da PMA e do BID.

### 10.3 Resultados Sociais do Remanejamento nas Condições de Vida da População Deslocada

- Metodologicamente, a Avaliação de Resultados se caracteriza por encaminhamentos destinados a: identificar e medir diferenças entre a situação antes (quando as famílias viviam em área afetada) e
- A situação após o reassentamento nas novas moradias. A diferença entre estas duas situações consubstancia os efeitos do processo nas condições de vida das famílias alvo.

Um dos maiores desafios para avaliar os efeitos de um plano como o PERI nas condições de vida da população alvo consiste em “isolar” os efeitos atribuíveis ao Plano daqueles que se produzem independentemente deste, por força de condicionantes exógenos, gerados pelo contexto socioeconômico e político de onde ocorre a intervenção.

O recurso metodológico consagrado para manejo do tema é a utilização de grupo de controle. Este procedimento implica avaliar a evolução de algumas variáveis socioeconômicas em dois grupos específicos:

- Grupo constituído pelas famílias reassentadas e
- Grupo composto por famílias com características socioeconômicas semelhantes, que não foram submetidas ao remanejamento involuntário.

Formados os dois grupos, se compara a situação em que se encontravam “antes” da intervenção com o “depois” da implantação dos empreendimentos.

Para o caso das famílias alvo do PERI os dados referentes à situação antes são aqueles coletados através do CSE e que deverão compor, com os ajustes necessários, o Banco de Dados do Sistema de Monitoramento, abordado no item anterior. Os dados referentes à situação pós-traslado para as novas moradias serão obtidos através de pesquisa direta com as famílias, através de amostra estatística das famílias reassentadas.

Os dados referentes a essa situação serão obtidos através de pesquisa direta, através de amostra estatística das famílias que formaram o universo dos levantamentos realizados para garantir o marco zero do grupo de controle.

#### **10.3.1 Aspectos Centrais da Avaliação de Resultados**

A Avaliação deverá colocar ênfase em cinco variáveis:

- i) Moradia, abordada em suas dimensões física; serviços e infraestrutura; densidades de ocupação; situação de propriedade; modificações físicas na residência; conservação e manutenção da residência e seus componentes construtivos; e predisposições de venda;
- ii) Tipologia e tamanho da família, verificando alterações entre a situação anterior e posterior ao reassentamento, no tipo de família (nuclear, expandida, grupo não familiar, pessoa sozinha) e na quantidade de membros;
- iii) Trabalho/emprego, abordado em termos de setor de ocupação de cada um dos membros da família, tipo de ocupação; condição de trabalho; local de trabalho; distância entre o local de trabalho e residência; valor da remuneração do trabalho, todas elas focalizadas na situação anterior e posterior a remanejamento;
- iv) Renda familiar, focalizando, além dos rendimentos do trabalho, rendimentos advindos de outras fontes tais como aposentadorias, aluguéis, entre outros, na situação anterior e posterior a remanejamento;

Toda Avaliação deve ser conclusiva e para tanto a equipe responsável por sua realização usará métodos e técnicas que garantam este tipo de abordagem.

#### **10.3.2 Avaliação dos Graus de Satisfação das Famílias**

A avaliação do grau de satisfação das famílias reassentadas consistirá em captar a valoração que a família reassentada atribui a:

- i) Ao agenciamento do espaço onde está localizada a residência e do entorno;
- ii) Ao produto (nova moradia) recebido;
- iii) Ao modelo econômico (custos da nova situação de moradia, em particular dos serviços e impostos);
- iv) Ao TTS realizado nas diferentes etapas do processo.

A medida do grau de satisfação será construída através de pontuações que os reassentados atribuirão a vários atributos do processo e do produto.

#### **10.3.3 Avaliação de Eficiência e Eficácia**

A Eficiência do processo de reassentamento deverá ser examinada sob uma ótica comparativa entre o planejado e o realizado em termos de prazos e recursos das ações constituintes do PERI. Os descompassos entre o planejado e o executado deverão ser identificados e hierarquizados em função dos caminhos críticos do processo de remanejamento.

A abordagem da relação entre o Previsto X Realizado deverá colocar ênfase: i) na disponibilização de moradias em tempo hábil com o cronograma de obras; e II) nas ações sociais de pré e pós translado.

A avaliação da eficácia trata, fundamentalmente, de uma relação entre as metas idealizadas e o grau de atingimento das mesmas. Verificar se os objetivos e metas do PERI foram alcançados e em que proporções.

## **11 ESTIMATIVAS DE CUSTOS**

O custo estimado para todas as ações e atividades previstas no PERI, incluindo a construção de 643 Unidades Habitacionais no Conjunto Habitacional Lamarão é da ordem de R\$ **120.561.083,06** (cento e vinte milhões, quinhentos e sessenta e um mil, oitenta e três reais e seis centavos) equivalente a **U\$D 24.112.216,61** (vinte e quatro milhões, cento e doze mil, duzentos e dezesseis dólares norte americanos e sessenta e um centes) no câmbio **de 5,00 reais = 1 dólar americano**.

O Conjunto Habitacional Lamarão será implantado no Bairro Lamarão, na cidade de Aracaju-SE, onde serão construídas 643 Unidades Habitacionais (UH), sendo 154 unidades de casas sobrepostas (4 unidades cada) e 27 unidades de casas térreas.

O Mercado Municipal do Lamarão está inserido numa área de 4.334,92m<sup>2</sup> e conta com 1.263,70m<sup>2</sup> de área construída. Sua estrutura física disponibiliza espaço para banheiros, administração, depósito e parte comercial com 12 lojas de 25,60m<sup>2</sup>, 2 lanchonetes de 21,75m<sup>2</sup> e 28 boxes de 10,80m<sup>2</sup>.

**Tabela 16 -Estimativa de custos**

| Itens   | Quantidade              | Valor Unitário (R\$) | Total (R\$)              |
|---|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>I - Soluções habitacionais/produtivas</b>    |                         |                      | <b>96.127.428,77</b>     |
| 1.1 Conjunto Habitacional em Lamarão (*)        | 643                     | R\$ 93.243,73        | R\$ 59.955.720,98        |
| 1.2 Infraestrutura do conjunto todo             | -                       | R\$ 41.058,33        | R\$ 26.400.507,79        |
| 1.3 Locais comerciais para reposição (**)       | 1.263,70 m <sup>2</sup> | R\$ 6.000,00         | R\$ 8.000.000,00         |
| 1.4 Bônus Moradia Temporário                    | 224                     | R\$ 400,00           | 1.771.200,00             |
| <b>II - Indenizações (***)</b>                  |                         |                      | <b>R\$ 12.741.550,00</b> |
| 2.1 Imóveis residenciais                        | Global                  |                      | R\$ 12.741.550,00        |
| 2.2 Terrenos com construções inacabadas/baldios |                         |                      |                          |
| 2.3 Locais comerciais                           |                         |                      |                          |
| 2.4 Titulares de Comércios                      |                         |                      |                          |
| 2.5 titulares de Comércio com locais alugados   |                         |                      |                          |
| 2.6 Outras atividades econômicas                |                         |                      |                          |
| <b>III - Regularização Fundiária (****)</b>     |                         |                      | <b>R\$ 321.500,00</b>    |
| 3.1 UH's Lamarão                                | 643                     | R\$ 500,00           | R\$ 321.500,00           |
| <b>IV - Trabalho Técnico Social</b>             |                         |                      | <b>5.509.600,33</b>      |
| 4.1 Equipe Técnica                              | 30 meses                | R\$ 116.987,20       | R\$ 3.509.615,91         |
| 4.2 Custos com recursos materiais e serviços    | 30 meses                | R\$ 66.666,15        | R\$ 1.999.984,42         |
| <b>V - Avaliação Independente</b>               |                         |                      | <b>R\$ 120.000,00</b>    |
| 5.1 Honorários                                  |                         | Global               | R\$ 70.000,00            |
| 5.2 Logística e pesquisa                        |                         | Global               | R\$ 50.000,00            |

*Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4<sup>a</sup> ETAPA – PERIMETRAL OESTE*

*Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411*

|                           |           |  |
|---------------------------|-----------|--|
| <b>VIII - Imprevistos</b> | <b>5%</b> | <b>R\$ 5.741.003,96</b>                                |
| <b>Total Geral</b>        |           | <b>R\$ 120.561.083,06</b><br><b>U\$D 24.112.216,61</b> |

Fonte: PERI, 2018. Elaborado pela fonte.

## 12 CRONOGRAMA INDICATIVO DAS AÇÕES DO PERI

A execução do PERI está prevista para ser realizada em um período de 30 meses e foram formuladas de acordo com os prazos de construção do Conjunto Habitacional Lamarão (18 meses) e da Avenida Perimetral (24 meses).

Um cronograma atualizado das ações do PERI compatibilizados com os cronogramas das frentes de obra da Avenida Perimetral deverá ser apresentado ao BID, antes do início do TTS em campo.

| Quadro 19 - Cronograma de ações do PERI     |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COMPONENTES                                 | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Construção da Avenida Perimetral            | X     | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |   |
| Construção do Conjunto Habitacional Lamarão | X     | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |   |
| <b>Etapa 1</b>                              |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Projeto Operativo de Intervenção            | X     | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |
| TTS Prédio Remoção                          | X     | X | X | X | X | X |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Indenizações (Res.. e Com.)    | X     | X | X | X | X | X |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Auxílio Aluguel                |       | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |   |   |
| Reassentamento Definitivo                   |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | X |
| TTS Pós Ocupação                            |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | X |
| <b>Etapa 2</b>                              |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Projeto Operativo de Intervenção            |       |   |   |   |   |   | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |
| TTS Prédio Remoção                          |       |   |   |   |   |   | X | X | X | X | X | X |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Indenizações (Res.. e Com.)    |       |   |   |   |   |   | X | X | X | X | X | X |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Auxílio Aluguel                |       |   |   |   |   |   | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X |   |   |   |

**Quadro 19 - Cronograma de ações do PERI**

| COMPONENTES                              | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Reassentamento Definitivo                |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| TTS Pós Ocupação                         |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>Etapa 3</b>                           |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Projeto Operativo de Intervenção         |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| TTS Prédio Remoção                       |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Indenizações (Res.. e Com.) |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Auxílio Aluguel             |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Reassentamento Definitivo                |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| TTS Pós Ocupação                         |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| <b>Etapa 4</b>                           |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Projeto Operativo de Intervenção         |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| TTS Prédio Remoção                       |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Indenizações (Res.. e Com.) |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Pagamento de Auxílio Aluguel             |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Reassentamento Definitivo                |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

*Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI) – 4ª ETAPA – PERIMETRAL OESTE*

*Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju – Construindo para o Futuro | BRL 1411*

**Quadro 19 - Cronograma de ações do PERI**

| COMPONENTES      | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                  | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| TTS Pós Ocupação |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   | x | x | x | x |

## **13 ANEXOS**

## **ANEXO 1 – NBR 14653-4: AVALIAÇÃO DE BENS/PARTE 4: EMPREENDIMENTOS**



**ABNT - Associação  
Brasileira de  
Normas Técnicas**

Sede:  
Rio de Janeiro  
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar  
CEP 20003-900 - Caixa Postal 1680  
Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: PABX (21) 3974-2300  
Fax: (21) 2240-8249/2220-6436  
Endereço eletrônico:  
www.abnt.org.br

Copyright © 2002,  
ABNT-Associação Brasileira de  
Normas Técnicas  
Printed in Brazil/  
Impresso no Brasil  
Todos os direitos reservados

DEZ 2002

**NBR 14653-4**

# **Avaliação de bens**

## **Parte 4: Empreendimentos**

Origem: Projeto 02:134.02-001/4:2002  
ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil  
CE-02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil  
NBR 14653-4 - Assets appraisal - Part 4: Business

Descriptor: Appraisal  
Válida a partir de 30.01.2003

Palavra-chave: Avaliação

16 páginas

### **Sumário**

Prefácio

**0** Introdução

**1** Objetivo

**2** Referências normativas

**3** Definições

**4** Símbolos e abreviaturas

**5** Classificação dos empreendimentos

**6** Procedimentos de excelência

**7** Atividades básicas

**8** Metodologia aplicável

**9** Procedimentos para a utilização do método de capitalização da renda

**10** Especificação das avaliações quanto à fundamentação

**11** Apresentação do laudo de avaliação

### **ANEXO**

**A** Referências bibliográficas

### **Prefácio**

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

Esta Norma é constituída das seguintes partes, sob o título geral “Avaliação de bens”:

- Parte 1: Procedimentos gerais
- Parte 2: Imóveis urbanos
- Parte 3: Imóveis rurais, culturas agrícolas e semoventes
- Parte 4: Empreendimentos

- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais
- Parte 7: Patrimônios históricos

Esta Norma contém o anexo A, de caráter informativo.

## 0 Introdução

Esta é a primeira Norma da ABNT que trata da avaliação de empreendimentos. Anteriormente, o assunto foi tratado de forma limitada em algumas das normas de avaliação específicas.

Esta parte da NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.

## 1 Objetivo

Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para a avaliação de empreendimentos quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

## 2 Referências normativas

As Normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

Decreto Federal 81.621, de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.

Lei nº 6.404, de 15/12/1976, que dispõe sobre as Sociedades por Ação

Lei nº 9.074, de 07/07/1975, que estabelece normas para a outorga e prorrogação das concessões e permissões de serviços públicos

Lei nº 10.303, de 31/10/2001, que altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 6.404

Lei nº 10.406, de 10/01/2002, que institui o Código Civil

Decreto nº 2.594, de 15/05/1998, que regulamenta a Lei nº 9.491, de 09/09/1997, que dispõe sobre o Programa Nacional de Desestatização

Decreto nº 3.000, de 26/03/1999, que institui o Regulamento do Imposto de Renda

## 3 Definições

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as definições da NBR 14653-1 e as seguintes:

**3.1 alavancagem:** Utilização de financiamentos com o objetivo de elevar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa de um empreendimento.

**3.2 análise de sensibilidade:** Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação.

**3.3 benefício fiscal:** Redução ou diferimento de impostos e taxas concedidos pelo poder público, com o objetivo de incentivar determinada atividade econômica.

**3.4 beta:** Número que indica o risco sistemático de um investimento, ou seja, a volatilidade de uma ação ou de um fundo mútuo, comparada a um índice do mercado como um todo.

**3.5 beta do empreendimento:** Beta estimado para um empreendimento por comparação com betas de empresas de capital aberto do setor em análise.

**3.6 capital de giro:** Quantia para fazer face às despesas correntes, necessária para colocar ou manter em marcha o empreendimento.

**3.7 capital de terceiros:** Recursos obtidos por meio de empréstimo, aplicados no empreendimento e que correspondem a rubricas ou contas do exigível, também denominado capital de empréstimo.

**3.8 capital próprio:** Recursos dos sócios ou quotistas aplicados no empreendimento, comprometidos com o seu desempenho e compõe seu patrimônio, também denominado capital de risco.

**3.9 capitalização:** Agregação de juros ao capital aplicado.

**3.10 carga tributária:** Impostos e taxas incidentes sobre o empreendimento.

**3.11 cenário:** Conjunto de premissas a respeito do comportamento de um mercado ou empreendimento.

**3.12 concessão:** Ato do poder público destinado a permitir a exploração comercial de serviço, de minério ou de indústria, que seja legalmente de sua atribuição.

**3.13 condomínio:** Forma de propriedade na qual o bem pertence a mais de um proprietário.

**3.14 condomínio pró-indiviso:** Caso particular de condomínio no qual não há parte privativa atribuída a nenhum dos proprietários.

**3.15 curto prazo:** Período de tempo reduzido, normalmente de até um ano, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas.

**3.16 custo de manutenção:** Gastos necessários para preservar as condições normais de utilização de um bem.

**3.17 custo de oportunidade do capital:** Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco.

**3.18 custo direto:** Gastos na produção de bens ou serviços, relativos a mão de obra, matéria prima, utilidades e manutenção.

**3.19 custo fixo:** Custo que não depende da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento no curto prazo.

**3.20 custo indireto:** Despesas relativas a vendas, administração, financeiras e gerais na produção de bens ou serviços.

**3.21 custo marginal:** Custo apropriado à produção adicional de um mesmo bem ou serviço.

**3.22 custo ponderado de capital:** Taxa de desconto obtida por média ponderada dos custos de capital próprio e de terceiros.

**3.23 custo variável:** Custo que depende diretamente da quantidade de bens ou serviços produzidos pelo empreendimento.

**3.24 debênture:** Título emitido por uma sociedade anônima para captar recursos que oferecem remuneração prefixada, pós-fixada ou na forma de participação nos lucros da companhia emissora ou de empreendimentos. Pode ser conversível em quotas de empreendimentos ou ações de empresas.

**3.25 deduções da receita bruta:** Quantia relativa a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes sobre a receita (por exemplo: ICMS, PIS, COFINS, ISS, IPI).

**3.26 desmonte:** Estágio ou hipótese do empreendimento correspondente à sua desimobilização total ou parcial, pela venda do remanescente, tais como estoques, equipamentos, instalações, terrenos e benfeitorias, considerado o passivo ambiental eventualmente decorrente.

**3.27 despesas gerais:** Gastos que, por dificuldade de apropriação, não possam ser considerados nas demais contas relativas a custos e despesas.

**3.28 empreendimento de base imobiliária:** Empreendimento em imóvel destinado à exploração de comércio ou serviços.

**3.29 empreendimento de base industrial:** Empreendimento destinado à transformação industrial.

**3.30 empreendimento de base mineral:** Empreendimento destinado à extração ou beneficiamento mineral.

**3.31 empreendimento de base rural:** Empreendimento destinado à exploração das atividades agrícolas e pecuárias; à extração e à exploração vegetal e animal; à transformação de produtos agrícolas ou pecuários, sem que sejam alteradas a composição e as características do produto *in natura*.

**3.32 empreendimento imobiliário:** Empreendimento em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas.

**3.33 estudo de viabilidade técnico-econômica:** Avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.

**3.34 fluxo de caixa:** Série de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de um determinado período.

**3.35 fluxo de caixa projetado:** Projeção de receitas, custos e despesas de um empreendimento ao longo de seu horizonte.

**3.36 fluxo operacional:** Organização conceitual dos processos inerentes à operação do empreendimento.

**3.37 good-will:** Diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.

**3.38 horizonte:** Período de projeção do fluxo de caixa do empreendimento.

**3.39 incerteza:** Possíveis oscilações aleatórias nos resultados esperados, quantificáveis ou não por probabilidade.

**3.40 investimento:** Gastos referentes à aquisição de direitos, implantação, ampliação, melhorias, reposição ou substituição de bens e necessidade de capital de giro no empreendimento.

**3.41 longo prazo:** Período de tempo normalmente acima de cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

**3.42 lucro tributável:** Base de cálculo dos tributos (por exemplo, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro) que incidem sobre o resultado antes da tributação, considerada a dedução da parcela relativa à depreciação prevista na legislação fiscal.

**3.43 médio prazo:** Período de tempo normalmente entre um e cinco anos, ou então definido explicitamente pelo engenheiro de avaliações, em função da especificidade de cada empreendimento.

**3.44 modelo determinístico:** Modelo em que se pressupõe serem os parâmetros utilizados invariáveis.

**3.45 modelo probabilístico:** Modelo em que são associadas distribuições de probabilidade às variáveis-chave do modelo.

**3.46 período de capitalização:** Prazo de referência da taxa de juros efetiva, que será utilizada para a capitalização.

**3.47 período de recuperação (pay-back):** Período no qual os resultados líquidos acumulados da operação do empreendimento equivalem ao investimento.

**3.48 período de recuperação descontado:** Período no qual os resultados líquidos da operação do empreendimento, descontados a uma determinada taxa, equivalem financeiramente ao investimento.

**3.49 preço de liquidação forçada:** Quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado

**3.50 prêmio de risco:** Adicional de taxa de juros em relação à taxa livre de risco, necessária para remunerar o risco do empreendimento.

**3.51 prêmio de risco de um país:** Adicional de taxa de juros devido ao risco conjuntural de um país, correspondente à diferença entre a remuneração do título do Tesouro Norte-Americano de longo prazo e a de seu similar no país (por exemplo, Risco Brasil).

**3.52 project finance:** Modalidade de financiamento de projetos baseada no seu fluxo de caixa, em que os emprestadores aceitam como garantia as receitas futuras do projeto e a hipoteca da base física do empreendimento (por exemplo, terreno, benfeitorias ou instalações a serem construídas).

**3.53 receita bruta:** Receita proveniente de vendas e serviços.

**3.54 receita líquida:** Receita bruta deduzida das parcelas relativas a devoluções, inadimplementos, impostos e contribuições incidentes.

**3.55 receita não-operacional:** Receita dissociada da operação do empreendimento.

**3.56 receita operacional:** Receita associada diretamente à operação do empreendimento.

**3.57 regime de caixa:** Regime em que se consideram, para apurar o resultado, a receita recebida, os custos e as despesas no período efetivo em que ocorreram.

**3.58 regime de competência:** Regime em que se consideram, para apurar o resultado, as receitas, os custos e as despesas no período de competência respectivo, mesmo que não tenham sido efetivamente recebidos ou pagos nesse período.

**3.59 renda líquida:** Resultado em cada período do fluxo de caixa, conforme estrutura básica definida em 7.5.1.5.1.

**3.60 resultado antes de tributação:** Resultado operacional acrescido do resultado não operacional, sem considerar a incidência de tributos sobre o lucro tributável.

**3.61 resultado após a tributação:** Resultado antes da tributação, deduzidos os tributos sobre o lucro tributável.

**3.62 resultado bruto:** Receita bruta deduzida do custo direto.

**3.63 resultado de operações financeiras:** Diferença entre as receitas e despesas provenientes de operações financeiras.

**3.64 resultado não operacional:** Resultado de atividade não relacionada diretamente à operação do empreendimento.

**3.65 resultado operacional:** Resultado bruto deduzido do custo indireto.

**3.66 risco:** Parte da incerteza que pode ser quantificada por probabilidade.

**3.67 risco conjuntural:** Risco decorrente de mudanças nas condições macroeconômicas, políticas, culturais e sociais.

**3.68 risco de implantação:** Risco resultante de alterações de prazo e preço previstos durante a implantação do empreendimento.

**3.69 risco de mercado financeiro:** Risco resultante de mudanças no comportamento das taxas de juros e câmbio, nos preços de ações e de *commodities* e no descolamento entre taxas/preços, prazos e moedas/índices.

**3.70 risco de mercado setorial:** Risco resultante de variações de oferta e demanda, bem como respectivos níveis de preço de insumos e produtos do setor.

**3.71 risco de operação:** Risco associado à atividade operacional, que envolve fatores como sistemas inadequados (informação ou suporte), falhas gerenciais, de equipamentos, de controle, de comportamento humano, bem como sinistros e comprometimento ambiental.

**3.72 risco financeiro:** Risco ao empreendimento decorrente da falta de recursos, em função de descompassos de caixa ou de obtenção de crédito.

**3.73 risco legal:** Risco decorrente de mudanças de legislação que afete o empreendimento, inclusive no que se refere à tributação.

**3.74 taxa de crescimento:** Tendência, medida em percentagem, da evolução de uma variável de produção, de um ativo ou empreendimento, observada num determinado período.

**3.75 taxa de desconto:** Taxa utilizada para calcular o valor presente de um fluxo de caixa.

**3.76 taxa de juros:** Relação percentual entre a remuneração financeira de um capital e o respectivo principal, num determinado prazo.

**3.77 taxa de risco:** Componente da taxa mínima de atratividade destinado a remunerar o risco do empreendimento.

**3.78 taxa efetiva:** Taxa real, que considera juros compostos referidos ao período de capitalização.

**3.79 taxas equivalentes:** Taxas de juros capitalizadas em períodos diferentes, cuja aplicação gera resultados financeiros idênticos.

**3.80 taxa interna de retorno:** Taxa de juros que anula o fluxo de caixa descontado de um investimento.

**3.81 taxa interna de retorno modificada:** Taxa interna de retorno que leva em conta os resultados da gestão financeira.

**3.82 taxa interna de retorno real:** Taxa interna de retorno, descontada a taxa de inflação, caso o fluxo de caixa tenha sido montado a preços correntes.

**3.83 taxa livre de risco:** Taxa referente a uma aplicação com risco mínimo, usualmente associada à remuneração de títulos do tesouro norte-americano.

**3.84 taxa mínima de atratividade:** Taxa de desconto do fluxo de caixa, compatível com a natureza e características do empreendimento, bem como com a expectativa mínima de emulação do empreendedor, em face da sua carteira de ativos.

**3.85 taxa nominal:** Taxa virtual, associada a juros simples, sem ser, geralmente, referida a um prazo diferente do período de capitalização. Quando embutido o efeito da inflação, denomina-se taxa nominal cheia.

**3.86 taxa real:** Taxa de juros, descontada a inflação.

**3.87 utilidades:** Serviços relativos a fornecimento de energia, água, combustíveis e congêneres.

**3.88 valor da perpetuidade:** Valor remanescente de um empreendimento ao final do horizonte projetivo, considerados resultados perenes.

**3.89 valor de desmonte:** Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação.

**3.90 valor econômico:** Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

**3.91 valor patrimonial:** Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.

**3.92 valor presente:** Valor atual de um pagamento ou fluxo futuros, descontados a uma determinada taxa de juros.

**3.93 valor presente líquido:** Valor presente, deduzido o investimento.

**3.94 valor residual:** Valor de alienação do empreendimento ao fim do horizonte projetivo.

**3.95 variáveis-chave:** Variáveis que apresentam maior elasticidade na análise de sensibilidade.

**3.96 volatilidade:** Oscilação de preço de um título mobiliário, *commodity* ou ativos líquidos em um período de tempo definido.

#### 4 Símbolos e abreviaturas

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo ou parecer técnico, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, em acordo com o Decreto Federal 81.621 de 03/05/78.

#### 5 Classificação dos empreendimentos

##### 5.1 Generalidades

Os empreendimentos podem ser classificados de acordo com 5.1.1 e 5.1.2.

###### 5.1.1 Conforme o estágio

Os empreendimentos podem ser classificados conforme o estágio em:

- concepção ou anteprojeto;
- projeto;
- implantação ou execução;
- pré-operação (*start-up* ou posto em marcha);
- operação (em marcha);
- paralisado ou embargado;
- desativado;
- desmonte.

###### 5.1.2 Conforme a base

Os empreendimentos podem ser classificados conforme a base em:

a) Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser:

- residenciais;
- comerciais;
- de serviços;
- industriais;
- rurais;
- mistos;

b) de base imobiliária, com fins de exploração comercial e/ou de serviços, como:

- hotel, motel, *resort*, apart-hotel;
- *shopping center*, *outlet* e centros de compras assemelhados;
- parque temático;
- clube;
- posto de combustíveis;
- teatro, cinema, casa de diversão;
- depósito (por exemplo: armazém, silo fixo, reservatório);
- hospital, clínica, casa de repouso;
- cemitério;
- supermercado;
- estádio, arena;
- estabelecimento de ensino;

- c) de base industrial:
  - de transformação;
  - de construção civil;
- d) de base rural:
  - agroindústria;
  - exploração animal;
  - exploração vegetal (extração ou cultivo);
  - exploração mista;
- e) de base comercial e serviços, como:
  - transmissão de dados;
  - teleinformática.
- f) de base mineral:
  - extração;
  - beneficiamento;
- g) com base em concessões de serviços públicos; como:
  - água potável (produção e distribuição);
  - esgoto;
  - coleta e tratamento de resíduos sólidos;
  - energia elétrica (geração, transmissão e distribuição);
  - telecomunicação;
  - radiodifusão e televisão;
  - gás (distribuição);
  - rodovia;
  - ferrovia;
  - hidrovia;
  - terminais de transporte:
    - 1) rodoviário;
    - 2) hidroviário e marítimo;
    - 3) aeroviário;
    - 4) ferroviário;
    - 5) intermodal;
  - transporte coletivo.

## 6 Procedimentos de excelência

Devem ser seguidos os procedimentos estabelecidos na NBR 14653-1.

## 7 Atividades básicas

### 7.1 Requisição e conhecimento da documentação

Para atender ao estabelecido na NBR 14653-1, recomenda-se solicitar, entre outros e quando cabível, os documentos constantes na tabela 1.

**Tabela 1 - Documentação básica**

| Item | Documentação básica   | Para identificação de     |   |  |
|------|---|---------------------------|---|--|
|      |   | Valor                     | Indicadores de viabilidade                    | Custos                                     |
| 1    | Documentação da situação dominial                                     | Sim                       | Sim   | Não  |
| 2    | Alvarás e licenças  | Sim                       | Sim   | Não  |
| 3    | Projetos e especificações de engenharia e arquitetura                 | Sim                       | Sim   | Sim  |
| 4    | Orçamentos de despesas pré-operacionais                               | Sim, para valor econômico | Sim   | Sim  |
| 5    | Orçamentos de investimento  | Sim, para valor econômico | Sim   | Sim  |
| 6    | Cronogramas físico-financeiros  | Sim, para valor econômico | Sim   | Sim  |
| 7    | Planos de desenvolvimento (expansões e ampliações previstas)          | Sim                       | Sim   | Sim, se objetivar custo de desenvolvimento |
| 8    | Pesquisas e estudos de mercado  | Sim                       | Sim   | Não  |
| 9    | Fluxo operacional do empreendimento                                   | Sim                       | Sim   | Não  |
| 10   | Balanços e balancetes analíticos                                      | Sim, para valor econômico | Sim, para análise de continuidade de operação | Não  |
| 11   | Relatórios gerenciais de desempenho, incluindo as receitas e despesas | Sim                       | Sim, para análise de continuidade de operação | Não  |
| 12   | Projeções de desempenho   | Sim, para valor econômico | Sim   | Não  |
| 13   | Análises anteriores de viabilidade técnica e econômico-financeira     | Sim, para valor econômico | Sim   | Não  |

## 7.2 Vistoria

A vistoria dos bens tangíveis constituintes do empreendimento e/ou do entorno que o influencia é imprescindível no intuito de caracterizá-lo, registrando seus atributos físicos e de utilização relevantes para a avaliação.

## 7.3 Coleta de dados

Para atender ao estabelecido na NBR 14653-1, recomenda-se obter, entre outros e quando cabível, os elementos constantes na tabela 2.

**Tabela 2 - Coleta de dados**

| Dados  | Para identificação de                             |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Valor   | Indicadores de viabilidade                    | Custos  |
| Legislação aplicável, inclusive impostos e taxas sobre o faturamento e tributação sobre o lucro, depreciação e outras deduções para a determinação da receita líquida tributável   | Sim   | Sim   | Sim, para impostos incidentes sobre os custos |
| Dispositivos tributários especiais aplicáveis e enquadramento tributário do empreendimento   | Sim   | Sim   | Sim   |
| Orçamentos de despesas pré-operacionais  | Sim, para valor econômico                         | Sim   | Sim   |
| Orçamentos de investimento   | Sim, para valor econômico                         | Sim   | Sim   |
| Informações de desempenho setoriais ou de empreendimentos semelhantes, inclusive participação no mercado   | Sim   | Sim, para análise de continuidade de operação | Não   |
| Pesquisas e estudos de mercado   | Sim   | Sim   | Não   |
| Previsões de cenários econômicos globais e setoriais   | Sim, para valor econômico                         | Sim   | Não   |
| Taxas de juros de mercado  | Sim, para valor econômico                         | Sim   | Sim, para os custos financeiros               |
| Betas de empresas de capital aberto do setor em análise  | Sim, para valor econômico, em setores específicos | Sim, em setores específicos                   | Não   |
| Variáveis específicas, conforme a tipologia do empreendimento (entre outras: velocidade de vendas, taxa de ocupação, nível de ociosidade, receitas de vendas, receitas de locação) | Sim   | Sim   | Não   |

#### 7.4 Escolha da metodologia

Deve ser feita de acordo com o disposto em 7.5 e seção 8 da NBR 14653-1:2001.

No que se refere à identificação do valor do empreendimento, o método adotado deverá considerar a finalidade da avaliação, conforme o apresentado na tabela 3.

#### 7.5 Tratamento dos dados

##### 7.5.1 Para identificação de valor e indicadores de viabilidade

###### 7.5.1.1 Análise operacional do empreendimento

A operação do empreendimento deve ser descrita e caracterizada em relação à sua adequabilidade técnica, capacidade instalada, condições de manutenção e renovação, viabilidade de crescimento e indicadores de produção, produtividade e eficiência.

###### 7.5.1.2 Análise das séries históricas do empreendimento

As séries históricas do empreendimento devem conter dados relativos à evolução da configuração física do empreendimento e do seu desempenho operacional, econômico e financeiro ao longo do tempo, especialmente no que tange às variáveis-chave.

A análise deve contemplar, quando possível, o comportamento continuado das variáveis-chave nos períodos pretéritos observados, com a identificação de tendências, sazonalidades, volatilidades e componentes cílicos ou atípicos, com ênfase no comportamento dos custos fixos e variáveis.

### 7.5.1.3 Análise setorial e diagnóstico de mercado

O desempenho setorial deve ser analisado, diagnosticado e cotejado com o do empreendimento, quando existir, preferentemente em relação às variáveis-chave, e levar em consideração pesquisas, diagnósticos e informações setoriais disponíveis.

Deve levar em conta fatores de mercado qualitativos ou quantitativos que possam ter impacto sobre o desempenho do empreendimento.

Deve ser feito de acordo com o estabelecido em 7.7.2 da NBR 14653-1:2001.

### 7.5.1.4 Taxa de desconto

A taxa de desconto a ser adotada no fluxo de caixa corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Nos modelos determinísticos, a taxa de desconto é uma composição da taxa livre de risco e um prêmio de risco.

Nos modelos probabilísticos, o risco do empreendimento é calculado por meio da análise de risco, considerando-se a taxa de desconto igual à taxa livre de risco.

Na identificação do valor econômico, recomenda-se adotar modelos probabilísticos que dispensam a adoção de prêmio de risco.

### 7.5.1.5 Modelagem

#### 7.5.1.5.1 Escolha do modelo

A escolha do modelo depende do tipo do empreendimento, da finalidade da avaliação e do grau de fundamentação que se pretende atingir.

No modelo de fluxo de caixa, devem ser simuladas as condições de operação real do empreendimento. Recomenda-se a adoção da seguinte estrutura básica de contas para o fluxo de caixa:

#### Estrutura básica do fluxo de caixa

- 1 Receita líquida (1.1 + 1.2)**
  - 1.1 Receita bruta
  - 1.2 Deduções da receita bruta
- 2 Custo direto (2.1 +....+2.4)**
  - 2.1 Custo de mão-de-obra
  - 2.2 Custo de matéria-prima
  - 2.3 Custo de utilidades
  - 2.4 Custo de manutenção
  - 2.5 Custo direto de vendas
- 3 Resultado Bruto (1 + 2)**
- 4 Custo indireto (4.1 + ...+4.4)**
  - 4.1 Despesas administrativas
  - 4.2 Despesas com *marketing*
  - 4.3 Despesas gerais
  - 4.4 Resultado de operações financeiras
- 5 Resultado operacional (3 + 4)**
- 6 Resultado não operacional (6.1 + 6.2)**
  - 6.1 Receitas não operacionais
  - 6.2 Despesas não operacionais
- 7 Resultado antes de tributação (5+6)**
- 8 Deduções da base tributária (8.1+8.2)**
  - 8.1 Depreciação contábil do ativo immobilizado
  - 8.2 Outras deduções da base tributária
- 9 Lucro tributável (7+8)**
- 10 Impostos e contribuições (10.1 +10.2)**
  - 10.1 Imposto de renda
  - 10.2 Contribuição social sobre o lucro tributável
- 11 Resultado após a tributação (7 + 10)**
- 12 Investimento (12.1 + ... + 12.4)**
  - 12.1 Implantação
  - 12.2 Ampliação e melhorias
  - 12.3 Reposição/substituição/exaustão
  - 12.4 Necessidade de capital de giro
- 13 Renda líquida (11 + 12)**

#### NOTAS

1 Nos casos em que não for considerada no fluxo de caixa alguma das rubricas, como, por exemplo, resultados não operacionais ou impostos, isso deve ser explicitado no laudo.

2 O valor residual ou da perpetuidade, se houver, integra o fluxo de caixa no final do horizonte.

### 7.5.1.2 Estimativa do horizonte

O horizonte deve ser definido levando em consideração a natureza do empreendimento, as características setoriais e o estágio tecnológico.

### 7.5.1.3 Cenários

Os cenários aplicáveis devem refletir condições factíveis de operação do empreendimento e de comportamento do mercado. Para a sua construção, podem ser assumidas hipóteses variáveis de pessimistas a otimistas.

### 7.5.1.5.4 Análise de sensibilidade

Tem o propósito de identificar as variáveis de maior elasticidade (variáveis-chave), sobre as quais recomenda-se maior atenção na fundamentação.

### 7.5.1.5.5 Análise de risco

Tem como propósito quantificar o risco do empreendimento em função das variáveis-chave e seus efeitos sobre o resultado esperado.

Nos modelos probabilísticos, uma vez identificadas as variáveis-chave do modelo, por meio da análise de sensibilidade, e identificadas as respectivas distribuições de probabilidade associadas, são aceitáveis, entre outros, os seguintes processos genéricos para quantificação de risco do empreendimento:

- seleção ao acaso de uma combinação de valores para as diversas variáveis-chave através de técnicas de simulação (como a técnica de Monte Carlo), com o objetivo de gerar a distribuição dos resultados possíveis;
- identificação da distribuição normal dos resultados possíveis, como no método das variações paramétricas.

Nos dois casos, identifica-se o grau de variabilidade da distribuição dos resultados possíveis do modelo, mensurável por seu coeficiente de variação.

Nos modelos determinísticos, é aceitável a consideração do risco por meio de um prêmio de risco.

## 7.5.2 Para a identificação de custos

### 7.5.2.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, equipamentos e instalações. Pode ser apropriado por custos unitários, de reedição ou de substituição, ou por orçamento detalhado.

#### 7.5.2.1.1 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do bem na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação que leve em conta o seu estado de operação ou conservação.

Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor deprecável.

#### 7.5.2.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por bens semelhantes.

## 7.6 Identificação do resultado

### 7.6.1 Valor de mercado

No caso de identificação do valor de mercado, esta deve ser feita de acordo com o estabelecido em 7.7.1 da NBR 14653-1:2001.

### 7.6.2 Preço de liquidação forçada

No caso de identificação do preço de liquidação forçada, este será o maior apurado entre o valor econômico e o de desmonte, ambos na condição de liquidação forçada.

### 7.6.3 Indicadores de viabilidade

O resultado final das análises de viabilidade econômica pode ser expresso sob a forma de taxas internas de retorno, valor presente líquido, custo anual, períodos de recuperação (*pay-back*) e índices de lucratividade (por exemplo: retorno sobre ativos - ROA, retorno sobre investimentos – ROI, valor econômico adicionado – EVA, valor de mercado adicionado (*market value added*) – MVA e o Retorno sobre o patrimônio líquido – ROE).

#### 7.6.4 Fundo de comércio e *good-will*

A identificação deverá considerar a previsibilidade de rendas líquidas a serem auferidas pelo empreendimento, durante sua vida econômica, e corresponderá à diferença entre o valor econômico e o patrimonial. Em caso de apuração de valor negativo, configura-se uma perda econômica.

#### 7.7 Informações complementares

Na apresentação dos resultados relativos à identificação do valor, podem ser apresentadas, adicionalmente, referências às rentabilidades financeira e econômica do empreendimento, bem como sobre suas taxas de retorno e *pay-back*, entre outros, comparados, quando possível, com os indicadores setoriais correspondentes.

### 8 Metodologia aplicável

Existem três campos básicos de aplicação da presente metodologia: identificar valor, custos e indicadores de viabilidade.

#### 8.1 Métodos para identificar o valor

**8.1.1** A identificação de valor depende fundamentalmente do objetivo da avaliação, do tipo de valor que se pretende identificar, das características do empreendimento e do mercado no qual se insere, podendo ser empregados, em cada caso, os métodos comparativo direto de dados de mercado, involutivo, evolutivo e da renda, conceituados na NBR 14653-1, isolados ou conjuntamente, conforme a tabela 3.

**Tabela 3 - Escolha da metodologia**

| Método                                 | Valor patrimonial  | Valor econômico   | Valor de desmonte  | Valor de mercado  |
|--|--|---|--|---|
| Comparativo direto de dados de mercado | Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios                                 | Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência | Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios   | Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos   |
| Involutivo                             | Estimativa do valor do terreno   | Não aplicável   | Estimativa do valor do terreno   | Não aplicável   |
| Evolutivo                              | Estimativa do valor patrimonial do empreendimento  | Não aplicável   | Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado  | Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado  |
| Renda                                  | Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão) | Estimativa do valor do empreendimento   | a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento;<br>b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão) | Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise |

#### 8.2 Métodos para identificar custo

A identificação de custos dos empreendimentos pode ser realizada com o emprego do método comparativo direto de custo ou do método da quantificação de custo, conceituados na NBR 14653-1.

#### 8.3 Indicadores de viabilidade econômica de empreendimentos

Os indicadores de viabilidade dependem de características do empreendimento e do empreendedor e podem ser, entre outros: o valor presente líquido, a taxa interna de retorno, o período de recuperação e os índices de lucratividade.

##### 8.3.1 Valor presente líquido

Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

### 8.3.2 Taxa interna de retorno

Este indicador de viabilidade é expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

### 8.3.3 Tempo de retorno

Este indicador de viabilidade é expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.

O tempo de retorno pode ser simples ou descontado: o simples corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração do capital; o descontado corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto.

A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto.

### 8.3.4 Índice de lucratividade

É a relação entre o valor presente das receitas líquidas e o dos investimentos.

O empreendimento será considerado viável quando o seu índice de lucratividade for igual ou superior à unidade, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

## 9 Procedimentos para a utilização do método da capitalização da renda

**9.1** Definir previamente o tipo de valor que se pretende identificar, seja ele uma aproximação do valor de mercado, ou fruto de condições específicas do investidor ou estabelecidas pelo avaliador.

**9.1.1** Se o objetivo for encontrar uma aproximação do valor de mercado, devem ser cotejadas as condições do empreendimento avaliando com os indicadores e parâmetros apresentados efetivamente pelo setor, levando em consideração as necessidades de correção de eventuais desvios existentes no empreendimento ou informações não confiáveis.

**9.1.1.1** Sob essas circunstâncias, deve-se adotar o pressuposto de que a gestão do empreendimento no futuro seguirá padrões profissionais praticados no setor.

**9.2** O valor econômico é estimado a partir da projeção do fluxo de caixa, com a consideração de valores contingenciais e outras obrigações.

**9.3** O método da capitalização da renda procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que refletem adequadamente remuneração do capital e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

**9.3.1** Os valores são projetados, em geral, em moeda constante, não se computando a taxa de inflação.

### 9.4 Componentes principais do método

A aplicação do método requer a determinação dos seguintes componentes principais:

- a) o fluxo de caixa projetado é determinado a partir de modelos de simulação aplicáveis às características do empreendimento em questão. Esses modelos levam em conta as variáveis-chave, bem como disponibilidade de insumos, regularidade de demanda, capital imobilizado no giro, margens, estoques, dentre outros;
- b) ao final do horizonte projetivo, deve-se considerar o valor residual ou o valor da perpetuidade do empreendimento;
- c) a taxa de desconto utilizada para calcular o valor presente do fluxo de caixa projetado pode ser determinada pelo custo ponderado de capital, pela taxa mínima de atratividade do empreendimento, dentre outros;
- d) a taxa de crescimento (positiva, negativa ou nula) de variáveis-chave do empreendimento pode ser estimada por sua evolução nos últimos anos, quando for presumida a continuidade das condições passadas. Esta análise pode ser feita por meio da determinação de tendências ou por análise de séries temporais, com o emprego de informações setoriais e de conjuntura;
- e) no caso de novos empreendimentos, deve ser considerada a capacidade de absorção do produto no mercado, bem como o estágio logístico do comportamento da demanda, por meio da análise, por exemplo, da vocação, cultura e práticas comerciais, participação no mercado e preços praticados, dentre outras.

## 9.5 Condições limitantes

**9.5.1** A precisão matemática dos procedimentos não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados do empreendimento, ainda que contemplados em diversos cenários.

**9.5.2** As informações de desempenho do empreendimento e do setor, quando existentes, são de responsabilidade das respectivas fontes.

## 10 Especificação das avaliações quanto à fundamentação

**10.1** As avaliações para identificação de valor e indicadores de viabilidade serão enquadradas segundo sua fundamentação, de acordo com a tabela 4.

**Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade**

| Item      | Atividade   | Para identificação de valor   |   |  |
|-----------|---|---|---|--|
|           |   | Grau III  | Grau II   | Grau I   |
| 7.5.1.1   | Análise operacional do empreendimento                         | Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados   | Simplificada, com base nos indicadores operacionais                 | Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais |
| 7.5.1.2   | Análise das séries históricas do empreendimento <sup>1)</sup> | Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses | Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses | Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses   |
| 7.5.1.3   | Análise setorial e diagnóstico de mercado                     | De estrutura, conjuntura, tendências e conduta  | Da conjuntura   | Sintética da conjuntura  |
| 7.5.1.4   | Taxas de desconto   | Fundamentada  | Justificada   | Arbitrada  |
| 7.5.1.5.1 | Escolha do modelo   | Probabilístico  | Determinístico associado aos cenários                               | Determinístico   |
| 7.5.1.5.1 | Estrutura básica do fluxo de caixa                            | Completa  | Simplificada  | Rendas líquidas  |
| 7.5.1.5.2 | Cenários fundamentados  | Mínimo de 5   | Mínimo de 3   | Mínimo de 1  |
| 7.5.1.5.3 | Análise de sensibilidade                                      | Simulações com apresentação do comportamento gráfico  | Simulação com identificação de elasticidade por variável            | Simulação única com variação em torno de 10%                       |
| 7.5.1.5.4 | Análise de risco  | Risco fundamentado  | Risco justificado   | Risco arbitrado  |

<sup>1)</sup> Só para empreendimento em operação.

**10.2** Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

**10.2.1** Na tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e 10 itens (de 7.5.1.1 a 7.5.1.5.4).

**10.2.2** O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.

**10.2.3** O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação  
(para identificação de valor)**

| Graus                                    | III   | II   | I                           |
|--|---|--|-----------------------------|
| Pontos                                   | maior ou igual a 22   | de 13 a 21   | de 7 a 12                   |
| Restrições                               | máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 7 itens atendidos |
| <b>(para indicadores de viabilidade)</b> |   |  |                             |
| Graus                                    | III   | II   | I                           |
| Pontos                                   | maior ou igual a 18   | de 11 a 17   | De 5 a 10                   |
| Restrições                               | máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I | máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos | mínimo de 5 itens atendidos |

**10.2.4** Deve ser apresentada no laudo uma tabela com o enquadramento obtido em cada item, bem como a pontuação global.

## 11 Apresentação do laudo de avaliação

### 11.1 Requisitos mínimos

**11.1.1** Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de valor só serão admitidos na modalidade completo e devem conter no mínimo os seguintes itens:

- a) identificação do solicitante;
- b) finalidade do laudo, quando informada pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- e) caracterização física do empreendimento e período de vistoria;
- f) indicadores básicos operacionais do empreendimento;
- g) análise das séries históricas do empreendimento;
- h) análise setorial e diagnóstico do mercado;
- i) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);
- j) tratamento dos dados: taxas de desconto, escolha do modelo, estimativa do horizonte, fluxo de caixa, cenários, análise de sensibilidade e de risco;
- k) especificação da avaliação: indicar o grau de fundamentação atingido;
- l) identificação e fundamentação do resultado adotado;
- m) resultado da avaliação e data-base;
- n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- o) local e data do laudo.

**11.1.2** Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de indicadores de viabilidade só serão admitidos na modalidade completo e deverão conter os itens listados em 11.1.1, com a exceção da alínea g).

**11.1.2.1** No caso de empreendimentos em fase de projeto, não cabe a vistoria, porém é obrigatório o conhecimento da região e do entorno.

**11.1.3** Os laudos de avaliação de empreendimentos para a identificação de custos seguirão as prescrições das demais partes desta Norma.

**Anexo A (informativo)**  
**Referências bibliográficas**

- A. Ross, Stephen; Westerfield, Randolph W.; Jordan, Bradford D – “Princípios de Administração Financeira - *Essentials of corporate finance*” – tradução de Antônio Zoratto Sanvicente – Atlas, 1998;
- Alain Galesne, Jaime E. Fensterseifer, Roberto Lamb – “Decisões de investimentos da empresa” – Atlas, 1999;
- Bernstein, Peter L. – “Desafio aos Deuses – A Fascinante História do Risco” - Editora Campus Ltda, 3<sup>a</sup> edição, 1997;
- Bodie, Zvi; Merton, Robert C – “Finanças” – Bookman Editora, 1999;
- Buarque, Cristovam – “Avaliação econômica de projetos” - Editora Campus;
- Casarotto F° & Harmutt Koppitke, Nelson / Bruno – “Análise de Investimentos” - Editora Atlas – 9<sup>a</sup> edição, 2000;
- Copeland, Tom; Koller, Tim; Murrin, Jack – “Avaliação de Empresas Valuation – Calculando e Gerenciando o Valor das Empresas”, Makron Books do Brasil Editora, 2000;
- Damodaran, Aswath – “*Damodaran on Valuation: Security Analysis for investment and corporate Finance*” - John Wiley e Sons Ltd, New York, 1994;
- Damodaran, Aswath – “Avaliação de Investimentos - Ferramentas para avaliar qualquer ativo”, Qualitymark Editora, 1997;
- De Faro, Clóvis – “Elementos de Engenharia Econômica” - Atlas, 1979;
- Dubi, A – “*Monte Carlo Applications in Systems Engineering*” - John Wiley e Sons Ltd, Chichester, England, 2000;
- Ebeling, E Charles – “*an Introduction to reliability and maintainability engineering*” – Editora McGraw Hill – 1996;
- Falcini, P. – “Avaliação Econômica de Empresas - Técnica e Prática”, Editora Atlas, São Paulo, 2<sup>a</sup> edição, 1995;
- Fred & Copeland, J. Weston/Thomas E. – “*Managerial Finance*” - Ed. Dryden, 9<sup>a</sup> edição;
- Gitman, Lawrence J. – “*Principles of Managerial Finance*” – 7<sup>a</sup> Edição – Editora Harbra, 1997;
- Hess & Marques, Geraldo/José Luiz – “Engenharia Econômica” - Editora Bertrand Brasil, 1988;
- Lapponi, Juan Carlos – “Avaliação de Projetos de Investimento”, 1997;
- Lapponi, Juan Carlos – “Projetos de Investimento” – Construção e Avaliação do Fluxo de Caixa, 2000;
- Mellado, V.C. – “Métodos de Valorización de Empresas”, Ediciones Pirámide, Madri, 1994;
- Miranda, Roberto Vianna de – “Manual de decisões financeiras e análise de negócios” – Record, 1999;
- Moubray, John – “*Reliability-Centered Maintenance (RCM)*” – Book News, Inc. Portland, 1997;
- Neiva, R.A. – “Valor de Mercado da Empresa”, Editora Atlas, São Paulo, 1992;
- Neves, César das – “Projetos industriais e engenharia econômica” - Zahar Editores S.A., 1982;
- Oliveira, José Alberto Nascimento – “Engenharia econômica: Uma abordagem às decisões de investimento”, McGraw Hill, 1982;
- Kamakumar, R – “*Engineering Reliability: Fundamentals and Applications*” - Book News, Inc. Portland, 1996;
- Rigolon, F. J. Z. – “Opções Reais e Análise de Projetos”, texto para discussão divulgado pelo Departamento Econômico do BNDES, Rio de Janeiro, 1999;
- Rubinstein, R Y – “*Simulation and the Monte Carlo Method*” – John Wiley & Professio – 1981;
- Securato, José Roberto – “Decisões Financeiras em condições de risco” - Atlas, 1996;
- Sousa & Clemente, Alceu/Ademir – “Decisões Financeiras e Análises de Investimentos”, Atlas, 1995;
- Souza, Petain Ávila – “Avaliação econômica de projetos de mineração / Análise de sensibilidade e Análise de Risco” / IETEC, 1995;
- Vose, David – “*Quantitative Risk Analysis*” - John Wiley - New York, 1996.

**ANEXO 2 – PARECER SUBPROC Nº 63/2018**



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO-  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



PARECER SUBPROC N° 63/2018

Interessada: Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPLOG

Assunto: Análise do Plano Executivo de Reassentamento Involuntário - PERI.

EMENTA: PERI - ADEQUAÇÃO JURÍDICA -  
NECESSIDADE DE EDIÇÃO DE LEI PARA  
ALGUNS INSTITUTOS.

1. RELATÓRIO:

Veio a esta Subprocuradoria-Geral o ofício PMA/SEPLOG/DPE nº 1157/2018, solicitando parecer jurídico acerca da legalidade de se proceder com o Plano Executivo de Reassentamento Involuntário - PERI e questionando acerca de qual instrumento normativo dentro da conjuntura municipal seria adequado para servir de marco jurídico ao referido plano.

Constam dos autos: e-mail do Consultor, fls. 02; íntegra da primeira versão do PERI, fls. 03 a 43; cópias de comunicações eletrônicas entre a equipe da PMA e o BID, contendo alterações propostas pelo Sr. Prefeito à primeira versão do PERI, fls. 44 a 50; a Cópia da OP-710 BID, tratando do Reassentamento Involuntário.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

Consideramos de Bom alvitre mencionar que documento contendo o referido PERI é organizado em 11 capítulos, conforme a tabela abaixo:

| CAPÍTULO | ASSUNTO  |
|----------|--|
| 1        | Apresenta o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju   |
| 2        | Oferece um panorama das Características Socioambientais das áreas de intervenção e da população residente.       |
| 3        | principais Impactos do processo de reassentamento  |
| 4        | Marco Jurídico que deverá ser observado para implantação do PERI.  |
| 5        | Observância do PERI às Políticas do BID vinculadas ao tema do reassentamento involuntário                        |
| 6 e 7    | Critérios, normas, e procedimentos operacionais para a condução do processo de desapropriação e reassentamento e |

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

|    |   |
|----|---|
| 8  | Foca os aspectos de gestão  |
| 9  | Relaciona as ações de monitoramento e avaliação   |
| 10 | Estimativa de custos  |
| 11 | Cronograma do PERI, construído com base nos períodos de obras da Avenida Perimetral e das unidades habitacionais necessárias para atender a demanda de reassentamento |

Feitos os esclarecimentos acima, nossa análise seguirá dois eixos de verificação:

- a) Análise da possibilidade jurídica das medidas administrativas expressamente elencadas no PERI;
- b) Verificação de instrumento normativo apto a consolidar na seara municipal a ações propostas no referido plano, a fim de conferir segurança jurídica aos envolvidos na ação pública.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO:

### 2.1 - ANÁLISE DA POSSIBILIDADE JURÍDICA DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS EXPRESSAMENTE ELENCADAS NO PERI:

Não se discute que o direito à moradia é uma necessidade básica de todos os indivíduos, e, nem se entende que ele seja apenas o direito a um

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carmelio@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

teto, um abrigo, tendo em vista que a moradia é uma das condições para a subsistência, tendo ligação estreita com o direito à vida. Segundo Flávio Pansieri:

*O direito a uma moradia adequada significa dispor de um lugar onde se possa asilar, caso o deseje, com espaço adequado, segurança, iluminação, ventilação, infraestrutura básica, uma situação adequada em relação ao trabalho e o acesso aos serviços básicos, todos a um custo razoável. (PANSIERI, 2008: 112)*

A Magna Carta de 1988, no *caput* do artigo 1º, consagra o Estado Democrático de Direito como um dos princípios fundamentais da república brasileira, o qual encontra, na doutrina brasileira, definições variadas. José Afonso da Silva, por exemplo, explora a ideia de incorporar conquistas de modelos precedentes, destacando o protagonismo de uma ação estatal voltada à justiça social.

[...] um processo de convivência social numa sociedade, livre, justa e solidária, em que o poder emana do povo, e deve ser exercido em proveito do povo, diretamente ou por representantes eleitos; participativa, porque envolve a participação crescente do povo no processo decisório e na formação dos atos do governo; pluralista, porque respeita a pluralidade de ideias, culturas e etnias e pressupõe assim o diálogo entre opiniões e pensamentos divergentes e a possibilidade de convivência de formas de organização e interesses distintos da sociedade, há de ser um processo de libertação da pessoa humana das formas de opressão que não depende apenas do reconhecimento formal de direitos individuais, coletivos, políticos e sociais, mas especialmente da vigência de condições econômicas, suscetíveis de favorecer o seu pleno exercício. (SILVA, 2009: 119-120).

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



O direito à moradia encontra amparo, também, no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, o qual foi ratificado pelo Brasil em 24 de janeiro de 1992, cujo artigo 11 determina que "Os Estados signatários do presente pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si e para sua família, inclusive alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida." (INÁCIO, 2002: 45).

Conforme declara a OP-710-BID, TÍTULO III (tradução livre):

Para atingir os objetivos gerais desta política, as operações que podem exigir o reassentamento serão avaliadas e preparados de acordo com dois princípios fundamentais.

1. Todas as medidas possíveis devem ser tomadas para evitar ou minimizar a necessidade de reassentamento involuntário. Uma análise aprofundada das alternativas do projeto deve ser realizada para identificar soluções viáveis do ponto de vista econômico e técnico, eliminando ao mesmo tempo, ou minimizando a necessidade de reassentamento involuntário (...)
2. Quando o deslocamento é inevitável, um plano de reassentamento deve ser preparado para que as pessoas afetadas serão compensadas e reabilitadas de maneira equitativa e adequada. A compensação e reabilitação são consideradas justas e adequadas quando asseguram que, o mais cedo possível, as populações reassentadas e receptoras:

- Atinjam níveis mínimos de vida e acesso à terra, recursos naturais e serviços (tais como água potável, saneamento, infra-estrutura comunitária, titulação de terras) que são, no mínimo, equivalentes ao que eles tinham anteriormente;
- Sejam recuperadas todas as perdas causadas por dificuldades transitórias;
- Ocorra um mínimo desfazimento de suas redes sociais, oportunidades de emprego ou produção e acesso a recursos naturais e serviços públicos;

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

• Gerem oportunidades de desenvolvimento social e econômico.

A Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA), com o apoio do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), está preparando uma operação de financiamento para o Programa de Requalificação Urbana da Região Oeste de Aracaju - Construindo para o Futuro.

Com o objetivo de promover a melhoria do espaço urbano de Aracaju, o Programa visa: i) Aumentar o acesso da população das zonas Norte e Oeste à infraestrutura urbana, moradia e serviços sociais; ii) Reduzir o tempo de viagem entre bairros; e iii) Aumentar a quantidade de áreas verdes e protegidas do Município. Consta no plano executivo a informação de que:

*O Programa prevê um investimento de US\$ 128,9 milhões sendo que deste montante 50% do valor do investimento será financiamento do BID e os restantes 50% serão contrapartida da Prefeitura*

Às fls. 017 (capítulo 4) dos autos podemos identificar os instrumentos legais que se pretendem utilizar no planejamento e execução do PERI, os quais passamos a elencar e indicar o fundamento jurídico que embasará a utilização:

a) INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257/2001);

Conforme preceitua o art.182 da Constituição Federal: *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes*

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

*gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

Na sequência, o §4º do referido dispositivo constitucional faculta 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 de adoção das medidas de parcelamento ou edificação compulsórios; IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

A lei federal que estabelece normas gerais em matéria de Política Urbana é o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), sendo elogável a menção a tal diploma legal no plano executivo sob análise.

Nesse particular, cabe chamarmos atenção para a exigência constitucional de que as medidas administrativas acima elencadas constem de Lei Específica para área incluída no plano diretor.

b) ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS);

Como explanado no documento de fls. , a ZEIS prevista na alínea "f", do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Cidade é uma categoria específica de zoneamento, permitindo a aplicação de normas especiais de uso, parcelamento e ocupação do solo para fins de regularização fundiária de áreas urbanas ocupadas.

Essas normas especiais possibilitam o registro do parcelamento do loteamento, do conjunto habitacional ou do projeto de urbanização, no Cartório

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

de Registro de Imóvel. Tal instrumento deve estar constar de Leis Específica ou ter sido prevista no Plano Diretor.

c) DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA OU INTERESSE SOCIAL;

A desapropriação é valioso instrumento jurídico para a consecução dos ideais de justiça social e do interesse público, que nada mais é do que a dimensão pública dos interesses de cada indivíduo enquanto participante da sociedade, ambos pedras fundamentais do Estado Democrático de Direito.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro conceitua a desapropriação como sendo:

*(...) o procedimento administrativo pelo qual o Poder Público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.*

Encontra fundamento no art. 5º XXIV da Constituição da República, que exige a existência de lei disciplinadora do procedimento, elege os pressupostos da necessidade ou utilidade pública ou o do interesse social e, em regra, da justa e prévia indenização em dinheiro. Os mencionados instrumentos legais são: o Decreto-Lei 3.365/41 e a Lei Federal 4.132/62, não

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA**

sendo necessária a edição de Lei Municipal para autorizar o manejo de tais instrumentos.

**d) REQUERIMENTOS ADMINISTRATIVOS (PARCELA DE IMÓVEL DE DOMÍNIO DO ESTADO DE SERGIPE OU UNIÃO;**

Conforme salientado, a execução do programa de requalificação da zona oeste pode variar entre áreas públicas de propriedade da União ou do Município e áreas privadas. Diante da impossibilidade jurídica do Município de Aracaju desapropriar áreas pertencentes ao Estado e a União, a solução para regularizar tal situação dominial é realizar os requerimentos de cessão para fins de regularização fundiária, conforme previsto na Lei Federal 9.636/98, vejamos:

Art. 1º É o Poder Executivo autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União, bem como a regularização das ocupações nesses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.

Como visto tal mecanismo depende apenas da cooperação institucional entre os envolvidos, não exigindo ato legislativo municipal.

*[Signature]*  
Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

e) CONCESSÃO DE USO PARA FINS DE MORADIA;

Trata-se de instituto previsto na MEDIDA PROVISÓRIA No 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001, destinado a regularizar a utilização de imóveis públicos, assegurando o direito constitucional à Moradia, vejamos:

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuia como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

Novamente não vislumbramos óbice à utilização do instituto no contexto do Plano Executivo de Reassentamento Involuntário (PERI).

f) REALIZAÇÃO DE CONSULTA PÚBLICA;

A política interna do BID requer consultas com as partes afetadas (“indivíduos, grupos de indivíduos ou comunidades com potencial de serem diretamente afetadas por uma operação financiada pelo Banco”) e afirma que outras partes interessadas expressaram apoio ou dúvidas sobre um dado projeto também podem ser consultadas para a obtenção de uma gama mais ampla de especialidades e perspectivas.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

Tal postura se afina ao princípio constitucional da Publicidade insculpido no art.37 da CF/88 e ao quanto disposto na Lei Nacional nº 12.527/2011 que assim dispõe:

Art. 9º O acesso a informações públicas será assegurado mediante:

I - criação de serviço de informações ao cidadão, nos órgãos e entidades do poder público, em local com condições apropriadas para:

- a) atender e orientar o público quanto ao acesso a informações;
- b) informar sobre a tramitação de documentos nas suas respectivas unidades;
- c) protocolizar documentos e requerimentos de acesso a informações; e

II - realização de audiências ou consultas públicas, incentivo à participação popular ou a outras formas de divulgação.

Nessa seara a realização de consultas aos envolvidos é elogável medida que se impõe para a concretização do PERI.

**g) DO ALUGUEL SOCIAL:**

Para a concessão do benefício, é necessário que a situação do postulante enquadre-se aos artigos 1º e 3º da Lei Municipal nº 3.873/2010:

Art.1º Fica criado o Benefício Auxílio-Moradia Transitória, que consiste na concessão, pela Administração Pública, de benefício financeiro destinado a subsidiar o pagamento de aluguel de imóvel às pessoas ou às famílias que se encontrem em situação de vulnerabilidade e/ou de risco pessoal e social.

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



**MUNICÍPIO DE ARACAJU**  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

Parágrafo Único - Para os efeitos deste Programa e para a caracterização do conceito de família, considerar-se-ão os critérios estabelecidos em Lei Federal.

Cumpre chamar atenção que conforme o art. 3º do diploma legal:

Os beneficiários do Auxílio - Moradia Transitória serão aquelas pessoas ou famílias residentes no Município de Aracaju que:

I - estejam em áreas onde ocorra intervenção do poder público ou a realização de obras com os propósitos a seguir listados:

- a) urbanização de favelas ou assentamentos precários;
- b) melhorias do sistema viário e vias de acesso;
- c) implantação de pontes, viadutos e passarelas;
- d) implantação de redes de infra-estrutura urbana e saneamento básico;
- e) implantação de equipamentos sociais;
- f) destinadas à recuperação ambiental; e
- g) demais obras que impliquem na necessidade urgente da desocupação de imóveis e benfeitorias.

II - residam em assentamento subnormal e que devam ser removidas da área de risco iminente e não passível de adequação urbanística;

III - tenham sido vítimas de incêndio, deslizamento, desmoronamento, enchente ou outro fato atípico que caracterize risco para a saúde ou a vida, cuja residência tenha sido soterrada, destruída ou interditada pela Coordenadoria de Defesa Civil;

IV - encontre-se em situação de risco pessoal e social.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - urbanização: a intervenção pontual em determinada região, com o objetivo de reordenação de moradias e finalidade de criar vias de acesso, reduzir a concentração

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

excessiva de famílias e implantar redes de infra-estrutura urbana e saneamento básico;

II - vulnerabilidade social: refere-se à diversidade de situações de risco determinadas por fatores de ordem física, pelo ciclo de vida, pela etnia ou por opção pessoal, que favorecem a exclusão ou que inabilita é invalida, de maneira imediata ou no futuro, os grupos afetados na satisfação de seu bem-estar, tanto de subsistência quanto de qualidade de vida, sendo elas:

- a) condições de vulnerabilidade próprias do ciclo de vida;
- b) condição de desvantagem pessoal resultante de deficiências: representa qualquer perda ou anormalidade da estrutura ou função psicológica, fisiológica ou anatômica, ou de incapacidade, que corresponde a qualquer redução ou falta de capacidade para exercer uma atividade de forma, ou dentro dos limites considerados normais para o ser humano, que limitam ou impedem o indivíduo no desempenho de uma atividade considerada normal para sua idade e sexo, face ao contexto sócio-cultural no qual se insere;

III - situação de risco: dimensão subjetiva na qual os indivíduos contrabalanceiam as condições de vulnerabilidade e as suas possibilidades e capacidades de enfrentá-las; em que diante de uma mesma situação objetiva de vulnerabilidade, os indivíduos correm maiores ou menores riscos diante de suas capacidades subjetivas de agir, se aplicado a grupos e coletividade, sendo que, nesses casos, as capacidades seriam não apenas a soma daquelas individuais, mas incluem todos os recursos coletivos, como solidariedade e experiências em ações coletivas.

IV - eventos de risco: as ocorrências de efeitos indesejados e inesperados, tais como moradias destruídas ou interditadas em função de deslizamentos, inundações, incêndios, insalubridade habitacional ou outras condições

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA

que impeçam o uso seguro da moradia, a serem definidas por laudo dos técnicos da Defesa Civil.

Desse modo, por se tratar de plano inserido em intervenção municipal que ocasionará a necessidade de reassentar os atuais moradores, cremos estar presente o fato gerador do benefício previsto na Lei Municipal nº 3.873/2010:

**2.2 - INSTRUMENTO NORMATIVO APTO A CONSOLIDAR NA SEARA MUNICIPAL A AÇÕES PROPOSTAS:**

Como salientado no tópico acima, o plano de reassentamento envolve a adoção de uma gama de medidas de naturezas e regimes jurídicos distintos, visto que umas não exigem a edição lei municipal, como a desapropriação *v.g.*, enquanto outras necessitam de regramento legal específico, como zoneamento, edificação compulsória, etc.

Com esse cenário acreditamos ser possível, alternativamente, a adoção de dois caminhos:

a) as linhas gerais do plano seriam traçadas em decreto do Prefeito, oportunidade em que seriam adotadas as medidas administrativas que não necessitam de lei; sendo enviado à câmara municipal o projeto contendo as medidas que necessitam de tratamento legal; ou

b) Envio de projeto de lei contendo a totalidade das medidas administrativas a serem adotadas, consolidando o PERI, de modo a declarar a área de como ZEIS, inclusive para fins de desapropriação; regulamentar o cadastramento das famílias; etc.

Praça General Valadão nº.341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju – Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carmelro@aracaju.se.gov.br



MUNICÍPIO DE ARACAJU  
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO  
GABINETE DA SUBPROCURADORIA



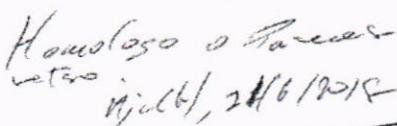
3. CONCLUSÃO:

Ante a argumentação aduzida concluímos pela compatibilidade das medidas apontadas no Plano Executivo de Reassentamento Involuntário - PERI com o ordenamento jurídico, oportunidade em que informamos que o referido plano poderá ser normatizado nos termos das alíneas a e b supramencionadas.

Eis o parecer, encaminhe-se à superior instância.

Aracaju, 20 de junho de 2018.

  
Thiago Carneiro de Santana Santos  
Subprocurador Geral do Município  
OAB/SE 589-B

  
Netônio Bezerra Machado  
Procurador Geral do Município  
OAB/SE - 357

Praça General Valadão nº 341,  
4º e 5º andares, Centro, Aracaju - Sergipe.  
Fone: (79) 3179-1180 / e-mail: thiago.carneiro@aracaju.se.gov.br

### **ANEXO 3 RESUMOS DOS PROCESSOS DE CONSULTA DO PERI**

## **RESUMOS DOS PROCESSOS DE CONSULTA DO PERI -2018**

**PROCESSO DE CONSULTA DO PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO  
INVOLUNTÁRIO -PERI**  
**Resumo Informativo**

Para o processo de consulta do PERI foram realizadas três reuniões envolvendo a população diretamente afetada pela construção da Avenida Perimetral Oeste de Aracaju residentes nos 5 bairros onde se localizarão as obras da nova via (Lamarão, Soledade, Cidade Nova, Bugio e Jardim Centenário).

Os objetivos específicos das reuniões com as comunidades foram: i) Gerar um espaço de diálogo entre a Prefeitura Municipal de Aracaju (PMA) e a população diretamente afetada pelas obras da Avenida Perimetral; e ii) Identificar e registrar as opiniões dos participantes sobre as propostas de compensação e mitigação de impactos fundamentadas no PERI.

Os alcances das reuniões foram: i) Informar sobre a situação atual do projeto da via e da obtenção de financiamento junto ao BID; ii) Informar sobre o cadastro socioeconômico realizado no mês de março/2018; iii) Informar sobre os objetivos do PERI, alternativas de soluções, critérios de elegibilidade e medidas de apoio social; iv) Conhecer as opiniões e expectativas das comunidades afetadas sobre as propostas de compensação e mitigação; e v) Formação de um grupo de moradores para a reunião devolutiva das consultas.

As reuniões foram organizadas para um período de 2 horas, dividido em 30 min para as apresentações institucionais e 90 min para os diálogos participativos entre os participantes com registro das opiniões.

As apresentações incluíram a metodologia para o desenvolvimento das reuniões, o projeto da Avenida Perimetral destacando seu traçado, os resultados do cadastro socioeconômico e as políticas de atendimento do PERI. Terminada as apresentações foi iniciado uma dinâmica de grupo (Chuva de ideias) com o registro das opiniões.

Todos os trabalhos foram realizados pela equipe técnica da PMA, envolvendo funcionários das secretarias de Planejamento (SEPLOG), da Assistência Social (SEMFAS), da Infraestrutura (SEMINFRA) e Comunicações (SECOM), e contaram com apoio do consultor contratado pelo BID para a elaboração do PERI.

**1. Reunião dos bairros Bugio e Jardim Centenário**

A reunião foi realizada no dia 10/07/2018 na Associação de Moradores do Bugio, no período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 121 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros. No final foram indicadas 11 pessoas para participarem da reunião de devolução.

**Foto 1: Reunião Bugio e jardim centenário**



## 2. Reunião dos bairros Soledade e Cidade Nova

A reunião foi realizada no dia 11/07/2018 na Escola Municipal (EMEF) Jaime Araújo, localizada no eixo da futura via e com afetação parcial que possibilitará sua permanência, período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 118 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros. No final foram indicadas 13 pessoas para participarem da reunião de devolução.

Foto 2: Reunião Soledade e Cidade Nova

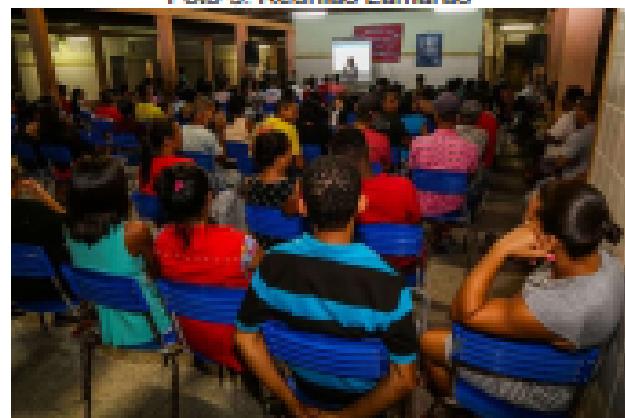


## 3. Reunião do bairro Lamarão

A reunião foi realizada no dia 12/07/2018 na Escola Municipal (EMEF) Sergio Francisco da Silva, no período de 18:30 às 21:00 hs.

Foi registrada a presença de 89 pessoas residentes nos imóveis afetados dos dois bairros, 100% dos cadastrados. No final foram indicadas 10 pessoas para participarem da reunião de devolução.

Foto 3: Reunião Lamarão



#### 4. Registro sistematizado das opiniões coletadas

| BUGIO   | BOLEDADE  | LAMARÃO  |
|---|---|--|
| 10/07/2018  | 11/07/2018  | 12/07/2018   |
| 1. Indenização de estabelecimento comercial<br>2. Valor do Auxílio Aluguel<br>3. Escritura de imóveis<br>4. Indenização de terreno<br>5. Indenização de casas só com recibo de compra e venda<br>6. Pagamento de indenizações<br>7. Retorno ao cadastro<br>8. Coabitáculo<br>9. Construção de Conjunto Habitacional antes do início da obra<br>10. Verificar localização do lote de CEP 490160-000 Loteamento Nova Esperança<br>11. Proprietário de mais de um imóvel<br>12. Incorporação de IPTU e SPU na indenização<br>13. Data de realização da avaliação dos imóveis<br>14. Famílias vulneráveis que vivem de renda de aluguel | 1. Início de Obras no Lamarão<br>2. Valor do Auxílio Aluguel<br>3. Localização do Conjunto Habitacional<br>4. Reassentamento no mesmo bairro<br>5. Indenização de Imóvel com recibo e sem IPTU<br>6. Cadastro de Ausente<br>7. Indenização de Casa reformada pós cadastro<br>8. Recusa no valor de avaliação do imóvel<br>9. Reunião Específica mostrando área do projeto do bairro<br>10. Duas casas no mesmo terreno<br>11. Indenização de Imóvel em Alienação (Caixa Econômica Federal)<br>12. Manutenção do mesmo padrão no imóvel do reassentado | 1. Reassentamento direto sem auxílio aluguel<br>2. Valor do Auxílio Aluguel<br>3. Inserir no site da PMA o traçado da via<br>4. Indenização de terreno<br>5. Reassentamento no mesmo bairro<br>6. Cadastro de Ausente<br>7. Recusa no valor de avaliação do imóvel<br>8. Data de início da obra<br>9. Indenização de viveiros<br>10. Construção de casa pós cadastro |

#### 5. Considerações finais

O trabalho de mobilização realizado pela PMA, com a entrega de convites nominais em todos os domicílios identificados no Cadastro Socioeconômico foi bastante eficiente e garantiu ampla participação nas reuniões realizadas.

Em todas as reuniões não se registrou nenhuma reação contrária ao projeto da via e às propostas de atendimento do PERI, as dúvidas são as normais de um processo de remoção e as questões relativas à indenização foram maioria.

Houve uma aceitação das propostas de compensação, apesar da insegurança frente ao processo de remoção. Muitas das dúvidas foram adaladas durante as reuniões, mas as respostas formais da PMA serão apresentadas na reunião de devolução a ser

realizada na primeira quinzena do mês de agosto p.i.

Uma questão importante de registro é que a preocupação comum às três reuniões relativa ao valor do auxílio aluguel, foi prontamente aceita pela PMA que, para as famílias atendidas no marco do PERI, terão um valor 33% superior que o praticado atualmente pelo Município.

A formação de um grupo de referentes com moradores dos 5 bairros afetados para participarem da reunião de devolução e posterior repasse ao conjunto dos moradores afetados, na prática constitui uma primeira instância participativa que deverá ser aproveitada pela PMA para consolidar um processo de comunicação mais sistemáticos com essas comunidades.

A PMA organizou um completo dossier das reuniões com os respectivos registros dos eventos (Atas, listas de presença, convites, fotos, material veiculado na imprensa etc.) que deverá ser publicado no site do BID e da PMA.

Nelson Simões  
Consultor do BID

**PROCESSO DE CONSULTA DO PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO – PERI EM  
2020**

Para o processo de consulta do PERI foram realizadas quatro reuniões envolvendo representantes identificados nas consultas realizadas em 2018 e uma pessoa que escolhemos de forma aleatória por cada rua afeta conforme as etapas previstas para obra.

**Neste processo de realização das reuniões de consulta seguimos o protocolo de segurança estabelecido pelo Estado e tivemos o cuidado de limitar o número de pessoas que participariam das reuniões para evitar qualquer tipo de aglomeração e a proliferação do COVID 19. Todos os profissionais receberam um kit de EPI que consta de máscaras e álcool em gel. Para a recepção dos usuários além do distanciamento das cadeiras e de priorizar espaços com área de ventilação colocamos a disposição dos mesmos máscaras e álcool.**

**Os objetivos das reuniões de consulta foram:**

- Permitir que as pessoas compreendam seus direitos e responsabilidades em relação ao projeto.
- Contribui para aumentar a confiança, a aceitação do projeto e a apropriação local, que são essenciais para a sustentabilidade dos projetos e seus resultados no desenvolvimento.
- Informar sobre a situação atual do projeto da Avenida Perimetral Oeste;
- Informar sobre a Atualização do cadastro e diagnóstico socioeconômico realizados nas áreas diretamente afetadas no período de março de 2020;
- Conhecer as opiniões e expectativas das comunidades afetadas sobre as propostas de compensação e mitigação apresentadas;

As reuniões foram organizadas para um período de 1 hora e 30 min., dividido em 30 min. para as apresentações institucionais e 60 min. para os diálogos com os participantes.

As apresentações incluíram a metodologia para o desenvolvimento das reuniões, atualização do Projeto da Avenida Perimetral; Resultados da Atualização do cadastro e diagnóstico socioeconômico e Identificação e registro de opiniões sobre o cadastro e diagnóstico socioeconômico e sobre o Plano de Reassentamento.

Todos os trabalhos foram realizados pela Coordenadora da área social da UCP, envolvendo funcionários da Secretaria Municipal da Família e Assistência Social – SEMFAS, especificamente da Diretoria de Assistência Social, da Comunicação (SECOM E ASCOM E Secretaria de Planejamento).

## REUNIÃO COM REPRESENTANTES DA 4<sup>a</sup> ETAPA DA OBRA (SOLEDADE E BUGIO)

A reunião foi realizada no dia 06 de outubro de 2020 no CRAS João de Oliveira Sobral, às 15h às 16h30min.

Foi registrada a presença de 18 pessoas entre eles as pessoas escolhidas para participarem das reuniões de devolução indicados em 2018 e outras pessoas residentes nos imóveis afetados.

Tivemos um representante por Rua.

A Saber:

Rua A, Loteamento Rosa Do Sol | Soledade

Rua B1, Loteamento Jardim Bahia | Soledade

Rua D, Loteamento Rosa Do Sol | Soledade

Rua I, Loteamento Rosa Do Sol | Soledade

Rua J, Loteamento Rosa Do Sol | Soledade

Rua K, Loteamento Rosa Do Sol | Soledade

Travessa A1 | Bugio

Rua Beira Rio | Bugio





## **REUNIÃO COM REPRESENTANTES DA 4<sup>ª</sup>ETAPA DA OBRA (BUGIO E JARDIM CENTENÁRIO)**

A reunião foi realizada no dia 20 de outubro de 2020 no CRAS João de Oliveira Sobral, às 15h às 16h30min Foi registrado a presença de 26 pessoas entre eles as pessoas escolhidas para participarem das reuniões de devolução indicados em 2018 e outras pessoas residentes nos imóveis afetados.

Tivemos um representante por Rua.

A Saber:

Avenida Poço Do Mero | Bugio

Rua A1 | Bugio

Rua Cabo Nivaldo Gomes Da Silva | Bugio

Rua F | Jardim Centenário

Rua Geni Da Silva Dias | Bugio E Jardim Centenário

Rua H | Bugio

Rua Manoel André Dos Santos | Bugio

Rua Pedro Vitor Da Cruz | Bugio

Travessa Canal 2 | Jardim Centenário



## **REUNIÃO COM REPRESENTANTES DA 3<sup>a</sup> ETAPA DA OBRA (SOLEDADE E LAMARÃO)**

A reunião foi realizada no dia 27 de outubro de 2020 no CRAS Carlos Harman, às 15h às 16h30min Foi registrado a presença de 34 pessoas entre eles as pessoas escolhidas para participarem das reuniões de devolução indicados em 2018 e outras pessoas residentes nos imóveis afetados.

Tivemos um representante por Rua.

A Saber:

Rua 2 | Soledade

Rua Benjamin Constant | Soledade

Rua Do Tok | Soledade

Rua E | Soledade

Rua G | Soledade

Rua Maria Do Carmo Cavalcante | Soledade

Rua D | Soledade

Rua M | Soledade

Rua H | Lamarão

Rua A | Lamarão

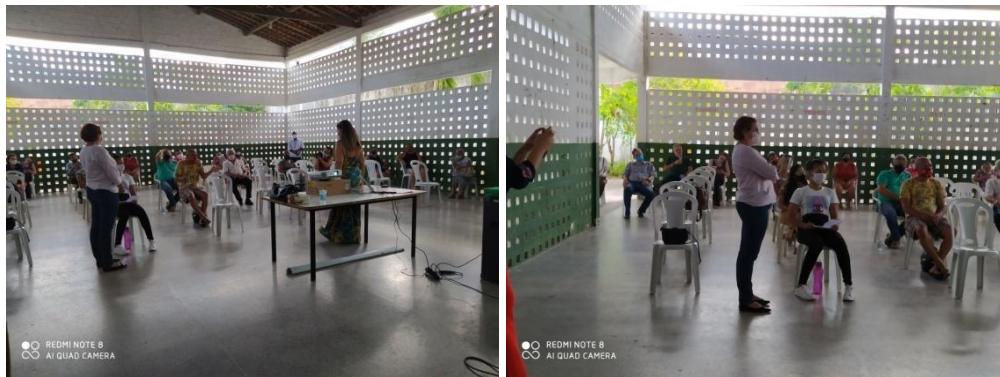
Travessa 19 | Lamarão



## REUNIÃO COM REPRESENTANTES DA 4<sup>a</sup> ETAPA DA OBRA (SANTOS DUMONT)

A reunião foi realizada no dia 14 de outubro de 2020 no CRAS João de Oliveira Sobral, das 15h às 16h30min. Foi registrado a presença de 26 pessoas entre eles as pessoas escolhidas para participarem das reuniões de devolução indicados em 2018 e outras pessoas residentes nos imóveis afetados.

(Como é um trecho que afeta o menor número de imóveis convidamos todos que tiveram seus cadastros atualizados)



## REGISTRO SISTEMATIZADO DAS OPINIÕES COLETADAS

| <b>4<sup>a</sup> ETAPA</b>   | <b>4<sup>a</sup> ETAPA</b>  | <b>4<sup>a</sup> ETAPA</b>   | <b>3<sup>a</sup> ETAPA</b>  |
|--|---|--|---|
| <b>Reunião:<br/>06/10/2020</b>   | <b>Reunião: 14/10/2020</b>  | <b>Reunião: 20/10/2020</b>   | <b>Reunião:<br/>27/10/2020</b>  |
| 1–Quais os imóveis que serão afetados, com certeza.                    | 1–Como se dará a indenização dos imóveis comerciais em virtude da perda da renda. | 1–Como os proprietários dos imóveis alugados serão indenizados pela perda da renda proveniente do aluguel. | 1–Questionamentos sobre a concessão do auxílio moradia pelo tempo que será necessário |
| 2–Quais os imóveis que serão afetados totalmente e quais parcialmente. | 2–Como se dará a indenização dos imóveis afetados parcialmente.                   | 2–Como as famílias residentes em imóveis de herdados serão indenizadas.                                    | 2–O que ocorre primeiro, a indenização ou a desapropriação.                           |
| 3–Como se darão as indenizações dos imóveis sem escritura.             | 3–Como será realizada a negociação das indenizações.                              | 3–Como será feita a indenização/reasentamento dos imóveis onde mais de uma família reside.                 | 3–Por onde a obra irá iniciar   |
| 4–Quando ocorrerá a avaliação imobiliária                              | 4–Questionamentos sobre as datas definidas para início das obras em               | 4–Quando as obras iniciarão  | 4–Quando a obra irá iniciar   |

| 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 4 <sup>a</sup> ETAPA   | 3 <sup>a</sup> ETAPA  |
|---|---|--|---|
| <b>Reunião:<br/>06/10/2020</b>  | <b>Reunião: 14/10/2020</b>  | <b>Reunião: 20/10/2020</b>   | <b>Reunião:<br/>27/10/2020</b>  |
|   | virtude do projeto ser comentado já há alguns anos.   |  |   |
| 5–Onde será localizado o conjunto habitacional  | 5–Qual será o prazo para deixar o imóvel  | 5–Por onde iniciarão as obras  | 5–Questionado se o conjunto habitacional seria de casas ou apartamento s.   |
| 6–Quem será reassentado e quem será indenizado.   | 6–O que ocorre primeiro, a indenização ou a desapropriação  | 6–Quando ocorrerá a avaliação do imóvel  | 6–Onde será localizado o conjunto habitacional.   |
| 7–Como ficará a situação dos imóveis que não possuem a escritura do imóvel porque os proprietários não disponibilizam de recursos | 7–Como ficaria a situação dos comerciantes, mesmo indenizados como comércio, se teriam um local para comercializar já que perderiam a sua renda (Rosária explicou sobre o espaço que será construído para isso) | 7–Questionamento sobre o tempo de permanência na residência após o recebimento da indenização (quanto tempo teriam para deixar o imóvel) | 7–A usuária questionou sobre como ficaria sua situação caso se encaixe nos critérios de reassentamento e não de indenização, já que possui outro imóvel |

| 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 4 <sup>a</sup> ETAPA   | 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 3 <sup>a</sup> ETAPA  |
|---|--|---|---|
| <b>Reunião:</b><br><b>06/10/2020</b>  | <b>Reunião: 14/10/2020</b>   | <b>Reunião: 20/10/2020</b>  | <b>Reunião:</b><br><b>27/10/2020</b>  |
| financeiros para os custos inerentes da solicitação/ emissão da mesma.  |  |   | financiado em seu nome.   |
| 8– A usuária questionou a respeito dos imóveis que serão realocados por estarem fora dos critérios para indenização. A mesma afirmou que não gostaria de ser reassentada em um conjunto habitacional, mas sim | 8–Quais seriam as implicações caso os proprietários se negassem deixar o imóvel afetado pela obra. | 8–Questionamentos sobre o auxílio mudança (a proprietária questionou se esse auxílio seria custeado pelo município ou se o dono do imóvel que seria o responsável por auxiliar o seu inquilino nos custos da mudança) | 8–Questionado se os imóveis que são alugados, portanto fonte de renda para o seu proprietário, seriam tratados como comerciais. |

| 4 <sup>a</sup> ETAPA   | 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 4 <sup>a</sup> ETAPA   | 3 <sup>a</sup> ETAPA  |
|--|---|--|---|
| <b>Reunião:</b><br><b>06/10/2020</b>   | <b>Reunião: 14/10/2020</b>  | <b>Reunião: 20/10/2020</b>   | <b>Reunião:</b><br><b>27/10/2020</b>  |
| <p>de receber o valor financeiro referente ao seu imóvel e construir sua própria moradia na localidade que julgar conveniente .</p>                        |   |  |   |
| 9 – Os proprietários dos imóveis alugados possuem dúvidas em relação ao direito dos seus inquilinos, pois os cadastros desses imóveis foram feitos em nome | 9 – No caso dos imóveis afetados parcialmente, a parte não afetada seria reaproveitada pelo proprietário mesmo este já tendo recebido a indenização referente ao seu imóvel, em especial os imóveis comerciais, para que seja dada continuidade às suas | 9 – Questionado sobre a opção de indenização ao invés de realocação inclusive para os imóveis avaliados com valor inferior ao definido para que haja a indenização | 9 – A usuária questionou se a mesma permaneceria no imóvel caso ele fosse atingido parcialmente, recebendo, portanto, a indenização proporcional à parte afetada. |

| 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 4 <sup>a</sup> ETAPA                       | 4 <sup>a</sup> ETAPA  | 3 <sup>a</sup> ETAPA  |
|---|--|---|---|
| <b>Reunião:</b><br><b>06/10/2020</b>  | <b>Reunião: 14/10/2020</b>                 | <b>Reunião: 20/10/2020</b>  | <b>Reunião:</b><br><b>27/10/2020</b>  |
| dos inquilinos a preocupaçā o é de que os mesmos recebam as indenizaçōes e não os proprietário s. | atividades comerciais no mesmo local.      |   |   |
| 10 – Quando será o início das obras   | 10 – Quando os imóveis serão avaliados     | 10 – Questionamento sobre a obrigatoriedade de deixar o imóvel (caso o proprietário não aceite negociar com a prefeitura/BID) | 10 – O usuário informou possuir, além da casa, um terreno na localidade a ser afetada e questionou a forma de indenização, se receberá indenização referente a ambos. |
| 11 – Por onde as obras irão iniciar   | 11 – Como será feita a indenização/reassen |   | 11 – Questionado quem teria   |

| 4 <sup>a</sup> ETAPA           | 4 <sup>a</sup> ETAPA   | 4 <sup>a</sup> ETAPA       | 3 <sup>a</sup> ETAPA                                  |
|--------------------------------|--|----------------------------|---|
| <b>Reunião:<br/>06/10/2020</b> | <b>Reunião: 14/10/2020</b>   | <b>Reunião: 20/10/2020</b> | <b>Reunião:<br/>27/10/2020</b>                        |
|                                | tamento dos imóveis onde mais de uma família reside.                   |                            | direito ao conjunto habitacional.                     |
|                                | 12 – Sugestão para criação de uma Comissão que represente os moradoras |                            | 12 – Quando iniciarão as avaliações dos imóveis       |
|                                |  |                            | 13 – Questionado sobre a localidade que será atingida |