

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA

PROJETO CPM/BIRD - SUBPROJETO AUV
CATEGORIA: INFRA-ESTRUTURA URBANA E COMUNITÁRIA
COMPONENTE: HABITAÇÃO
(VERSÃO FINAL)

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

PROJETO CPM/BIRD - SUBPROJETO AUV

CATEGORIA: INFRA-ESTRUTURA URBANA E COMUNITÁRIA
COMPONENTE: HABITAÇÃO

(VERSÃO FINAL)

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA VELHA
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

PROJETO CPM/BIRD - SUBPROJETO AUV

CATEGORIA: INFRA-ESTRUTURA URBANA E COMUNITÁRIA
COMPONENTE: HABITAÇÃO

(VERSÃO FINAL)

JULHO/1981

EQUIPE PERMANENTE DO PROGRAMA CPM/BIRD

ÓRGÃOS PARTICIPANTES

Centro de Assistência Gerencial do Espírito Santo - CEAG/ES
Comissão Estadual de Planejamento Agrícola - CEPA
Companhia Brasileira de Alimentação - COBAL
Companhia Espírito-santense de Saneamento - CESAN
Coordenação Estadual do Planejamento - COPLAN
Departamento de Edificações e Obras - DEO/ES
Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Departamento Estadual de Estradas de Rodagem - DER/ES
Departamento Nacional de Obras de Saneamento - DNOS
Espírito Santo Centrais Elétricas S/A - ESCELSA
Instituto Espírito Santense do Bem Estar do Menor - IESBEM
Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN
Legião Brasileira de Assistência - LBA
Prefeitura Municipal de Cariacica - PMC
Prefeitura Municipal de Vila Velha - PMVV
Prefeitura Municipal de Vitória - PMV
Secretaria de Estado da Agricultura - SEAG/ES
Secretaria de Estado do Bem Estar Social - SEBS/ES
Secretaria de Estado da Educação - SEDU/ES
Secretaria de Estado da Saúde - SESA/ES
Superintendência do Desenvolvimento da Pesca - SUDEPE

TÉCNICOS RESPONSÁVEIS

Alba Regina O. Faria - DEO
Aloir O. Bittencourt - DEO
Ana Amélia Faria da Costa - IJSN
André Geraldo Altoé - CEPA
André Tomoyuki Abe - IJSN
Antônio Carlos Cabral Carpintero - IJSN
Antônio Luiz Caus - IJSN
Cândida M. S. de Souza - LBA
Clara Maria Monteiro Andrade - SEDU
Cleber Bueno Guerra - CEPA
Concheta Almenara Scarton - SEDU
Creusa M.M. dos Santos - LBA
Edmar Machado - PMV
Eliel Gonçalves Menezes - IJSN
Fabiano Santos de Campos - IJSN
Fernando Schwab Firme - IJSN
Geraldo Lavagnoli Filho - SEDU
Hervéio Ângelo Uliana - IJSN
Hugo Júnior Brandião - IJSN
Jair Casagrande - CESAN
José Deosdete Marchesi - PMC
José Fernando Destefani dos Santos - IJSN
José Nivaldo P.P. Telles - SUDEPE
Joselina M. dos Santos - LBA
Júlio Cezar Padilha - CEPA
Laurinda Penha Flores - SEBS
Luciano Lírio Rocha - CEAG
Luiz Antônio Bassani - CEPA
Luiz A. Saade - SESA
Luiz Augusto de L. Freitas - EMATER
Luzia Ferreira dos Santos - IJSN
Marco Antônio Modin - SUDEPE
Magno Pires da Silva - IJSN

Marlene M. André - IESBEM
Maria Cristina Alvarenga Taveira - IJSN
Maria das Graças Médici Macedo - SESA
Maria Heloisa Dias Figueiredo - IJSN
Marinalva Rodrigues da Costa - PMVV
Osmar Cipriano da Silva - IJSN
Osmi Mendonça - SEDU
Paulo Cesar Juffo - CESAN
Paulo Melo de Freitas Junior - IJSN
Renato Schalders - CERMAG
Roberto Brochado Abreu - SESA
Sadi Caetano de Azevedo - CEPA
Sebastião Salles de Sá - IJSN
Valdir Furtado de Mendonça - CEPA
Vera Maria Simoni Nacif - IJSN
Welino Brustz Spitz - DFA

EQUIPE DE APOIO TÉCNICO

Antonio Cezar Martins de Oliveira
Augusto Cêzar Gobbi Fraga
Carlos Fernando Secomandi
Cátia Pachito de Amorim
Inês Brochado Abreu
José Jacyr do Nascimento
Madalena de Carvalho Nepomuceno
Marcelo Ary Ribeiro
Magda Rodrigues Leite
Maria Cristina Charpinel Goulart
Maria Cristina Mello de Lima
Maria de Fátima Sabaini Gama

Maria Olímpia Teixeira Garcia

Marília Marina Salles

Miriam Santos Cardoso

Olímpio Perim Junior

Vera Maria Carreiro Ribeiro

EQUIPE DE APOIO DO IJSN

LISTAGEM DE QUADROS

QUADROS

- Nº 01 - *Famílias por faixa de renda em Santa Rita*
- Nº 02 *Famílias por faixa de renda em Maria Ortiz*
- Nº 03 *Famílias por faixa de renda em Santa Tereza*
- Nº 04 *Famílias por faixa de renda em Porto de Santana*
- Nº 05 *Custo Unitário de Legalização de Terrenos - Santa Rita*
- Nº 06 *Custo Total de Legalização de Terrenos - Santa Rita*
- Nº 07 *Custo Total de Cadastro Físico - Santa Rita*
- Nº 08 *Custo Total da Documentação - Santa Rita*
- Nº 09 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Água - Santa Rita*
- Nº 10 *Situação Sanitária - Santa Rita*
- Nº 11 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Esgoto - Santa Rita*
- Nº 12 *Custo Total das Cabines Sanitárias Completas - Santa Rita*
- Nº 13 *Custo de Indenizações de Domicílios Alugados - Santa Rita*
- Nº 14 *Custo de Investimento Total do Componente Habitação - Santa Rita*
- Nº 15 *Custo Unitário de Legalização de Terrenos - Maria Ortiz*
- Nº 16 *Custo Total de Legalização de Terrenos - Maria Ortiz*
- Nº 17 *Custo Total do Cadastro Físico - Maria Ortiz*
- Nº 18 *Custo Total da Documentação - Maria Ortiz*
- Nº 19 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Água - Maria Ortiz*
- Nº 20 *Situação Sanitária - Maria Ortiz*
- Nº 21 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Esgoto - Maria Ortiz*
- Nº 22 *Custo Total das Cabines Sanitárias Completas- Maria Ortiz*

- Nº 23 - *Custo de Indenizações de Domicílios Alugados - Maria Ortiz*
- Nº 24 *Custos de Investimentos Total do Componente Habitação - M.Ortiz*
- Nº 25 *Desapropriação e Custo Unitário de Terreno - Santa Tereza*
- Nº 26 *Custo Unitário de Legalização/Lote - Santa Tereza*
- Nº 27 *Custo Total de Terreno + Legalização - Santa Tereza*
- Nº 28 *Custo Total de Cadastro Físico - Santa Tereza*
- Nº 29 *Custo Total da Documentação - Santa Tereza*
- Nº 30 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Água - Santa Tereza*
- Nº 31 *Situação Sanitária - Santa Tereza*
- Nº 32 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Esgoto - Santa Tereza*
- Nº 33 *Custo Total das Cabines Sanitárias Completas - Santa Tereza*
- Nº 34 *Custo de Indenizações de Domicílios Alugados - Santa Tereza*
- Nº 35 *Custo de Investimento Total do Componente Habitação - Sta.Tereza*
- Nº 36 *Custo de Terrenos existentes em Morros - Porto de Santana*
- Nº 37 *Custo de Lotes Novos em Morros - Porto de Santana*
- Nº 38 *Custo de Terrenos Planos existentes em Porto de Santana*
- Nº 39 *Custo Total de Terrenos - Porto de Santana*
- Nº 40 *Custo Unitário de Legalização de Terrenos - Porto de Santana*
- Nº 41 *Custo Total de Legalização de Terrenos - Porto de Santana*
- Nº 42 *Custo Total de Cadastro Físico - Porto de Santana*
- Nº 43 *Custo Total da Documentação - Porto de Santana*
- Nº 44 *Deficiências de Infra-Estrutura Domiciliar - Porto de Santana*
- Nº 45 *Custo Total das Ligações Domiciliares de Água - Porto de Santana*
- Nº 46 *Situação Sanitária - Porto de Santana*

- Nº 47 - *Custo Total das Ligações Domiciliares de Esgoto - Porto de Santana*
- Nº 48 *Custo Total das Cabines Sanitárias Completas - Porto de Santana*
- Nº 49 *Custo Indenizações de Domicílios Alugados - Porto de Santana*
- Nº 50 *Custo de Investimento Total do Componente Habitação - P.Santana*
- Nº 51 *Composição do Custo Unitário da Ligação Domiciliar de Água*
- Nº 52 *Composição do Custo Unitário da Ligação Domiciliar de Esgoto*
- Nº 53 *Custo Total do Subcomponente Legalização Fundiária*
- Nº 54 *Custo Total de Terrenos*
- Nº 55 *Custo Total do Subcomponente Ligação Domiciliar de Água*
- Nº 56 *Custo Total do Subcomponente Ligação Domiciliar de Esgoto*
- Nº 57 *Custo Total do Subcomponente Cabine Sanitária*
- Nº 58 *Custo Total do Cadastro Físico*
- Nº 59 *Custo Total do Cadastro Documental*
- Nº 60 *Custo Total do Subcomponente Indenização de Domicílios Alugados*
- Nº 61 *Custo Total de Investimentos do Componente Habitação por área e Subcomponente*
- Nº 62 *Custo Total de Investimentos do Componente Habitação por Municípios da Grande Vitória*
- Nº 63 *Total de População/Lotes beneficiados pelo Projeto*

LISTA DE TABELAS

- TABELA 01 - *Valores de Registro de Imóveis*
- TABELA 02 - *Valores de Escrituras*
- TABELA 03 - *Custo de pessoal direto para Cadastro Físico*
- TABELA 04 - *Custo de pessoal direto para Cadastro Documental*
- TABELA 05 - *Domicílios removidos por obras de infra-estrutura urbana*
- TABELA 06 - *Disponibilidade de Lotes Livres*
- TABELA 07 - *Índices SINAPI - m² de construção para Espírito Santo*
- TABELA 08 - *Custo unitário de Indenizações*
- TABELA 09 - *Domicílios alugados nas áreas de intervenção por tipo de domicílio e participação no total*
- TABELA 10 - *Discriminação de custo de material e mão-de-obra da Cabine Sanitária*
- TABELA 11 - *Custo de mão-de-obra reajustada - Abril/81 para Cabine Sanitária*
- TABELA 12 - *Composição do custo do Material - Cabine Sanitária*
- TABELA 13 - *Despesas a serem realizadas por itens de infra-estrutura domiciliar para o Município de Cariacica*
- TABELA 14 - *Despesas a serem realizadas por itens de infra-estrutura domiciliar para o Município de Vila Velha*
- TABELA 15 - *Despesas a serem realizadas por itens de infra-estrutura domiciliar para o Município de Vitória*

ÍNDICE

PÁGINA

IDENTIFICAÇÃO, JUSTIFICATIVA, ALTERNATIVAS TÉCNICAS, IM
PACTO SOBRE POBREZA URBANA E ENTIDADES ENVOLVIDAS NAS
ÁREAS DE INTERVENÇÃO

- SANTA RITA	15
- MARIA ORTIZ	21
- SANTA TEREZA	27
- PORTO DE SANTANA	33

ESTIMATIVA DE CUSTOS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO E POR SUB
COMPONENTE

ÁREA DE SANTA RITA:

SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	43
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	49
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA	50
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	51
- CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS	54
- INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	56

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR CATEGORIA DE INFRA-ESTRU
TURA RECEBIDA NO LOTE

ÁREA DE MARIA ORTIZ:

SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	63
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	70
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA	72
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	72
- CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS	75
- INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	75

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR CATEGORIA DE INFRA-ESTRUTURA RECEBIDA NO LOTE

ÁREA DE SANTA TEREZA:

SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	83
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	89
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA	91
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	91
- CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS	94
- INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	95

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR CATEGORIA DE INFRA-ESTRUTURA RECEBIDA NO LOTE

ÁREA DE PORTO DE SANTANA:

SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	102
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	110
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA	111
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	112
- CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS	114
- INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	115

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR CATEGORIA DE INFRA-ESTRUTURA RECEBIDA NO LOTE

ESTIMATIVA DE CUSTOS UNITÁRIOS POR SUBCOMPONENTE

A) LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	125
B) CADASTRO FÍSICO	130
C) CADASTRO DOCUMENTAL	131
D) LOTES NOVOS	132
E) INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	137
F) LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	140
G) LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	141
H) CABINES SANITÁRIAS	142

CUSTO TOTAL POR CADA SUBCOMPONENTE

SUBCOMPONENTES :

I - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA	149
II - TERRENOS	151
III - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA	152
IV - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO	153
V - CABINES SANITÁRIAS	154
VI - CADASTRO FÍSICO	155
VII - CADASTRO DOCUMENTAL	156
VIII - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS	157

CUSTO TOTAL DE INVESTIMENTOS DO COMPONENTE HABITAÇÃO POR ÁREAS DE INTERVENÇÃO E SUBCOMPONENTES	158
---	-----

SÍNTESE DO PROJETO HABITAÇÃO POR MUNICÍPIOS PARA FINS DE ORÇAMENTO DAS ADMINISTRAÇÕES MUNICIPAIS	162
---	-----

ANÁLISE DA CAPACIDADE DE PAGAMENTO	169
--	-----

ANÁLISE FINANCEIRA E ECONÔMICA	190
--------------------------------------	-----

CRONOGRAMAS FÍSICO-FINANCEIROS	204
--------------------------------------	-----

PROPOSTA DE COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES	210
---	-----

MODELO DE CONTRATO	220
--------------------------	-----

PLANTA DA CABINE SANITARIA	227
----------------------------------	-----

COMPONENTE: HABITAÇÃO

SANTA RITA
MARIA ORTIZ
SANTA TEREZA
PORTO DE SANTANA

1. IDENTIFICAÇÃO

- 1.1. Área: Santa Rita
- 1.2. Categoria: Infra-estrutura
- 1.3. Componente: *Habitação*

2. JUSTIFICATIVA

O assentamento de Santa Rita possui 6.020 domicílios e, de acordo com a pesquisa realizada em outubro de 1980, pelo Instituto Jones dos Santos Neves, possui a seguinte infra-estrutura domiciliar: 69,7% das famílias possuem rede privativa de energia elétrica, 78,98% tem seus domicílios ligados a rede geral de água, e 17,54% das famílias possuem os domicílios ligados a rede pública de esgoto.

Sendo um Assentamento composto por 6 (seis) bairros, Santa Rita é um dos 82 (oitenta e dois) bairros de baixa renda da Grande Vitória, possuindo 61,3% das famílias, ganhando até 03 salários mínimos, conforme quadro de rendas abaixo.

QUADRO 01

FAMÍLIAS POR FAIXA DE RENDA

CONSIDERANDO 01 (UMA) FAMÍLIA POR DOMICÍLIO

CLASSES DE RENDA	RELATIVO	FAMÍLIAS
Até 1/2 SM	1,2%	70
1/2 a 1 SM	6,5%	389
1 a 2 SM	30,3%	1.824
2 a 3 SM	23,3%	1.405
3 a 5 SM	24,3%	1.465
MAIS DE 5 SM	13,6%	817
SEM DECLARAÇÃO	10,8%	50

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica/Programa CPM/BIRD - IJSN out/80.

Nota-se a precariedade do Assentamento, onde o Componente Habitação pretende solucionar, pois, apesar do percentual dito acima, das famílias que possuem energia elétrica, rede de água e esgoto, existem no Assentamento, o seguinte percentual das famílias que não possuem esses serviços básicos, segundo dados da pesquisa outubro-80: 30,3% das famílias, no Assentamento de Santa Rita, ão possuem rede de energia elétrica, e, dentre estes, alguns utilizam bicos de luz, e outros não possuem luz. No que tange a domicílios ligados a rede geral de água, 21,02% não possuem esses serviços, sendo que, alguns utilizam poços, outros nascente e até mesmo água do vizinho. Com referência a rede pública de esgoto, 82,46% não possuem esse serviço, existindo, dentro deste percentual, aqueles que utilizam vala, fossa séptica, e existem aqueles que nem possuem instalação sanitária.

Além da infra-estrutura domiciliar ser devidamente necessário em Santa Rita, não poderemos deixar de enfocar a necessidade de legalizar os lotes, onde, apesar da Pesquisa de outubro-80 ter concluído a existência de 1.196 famílias com Escritura de propriedade, sabe-se que esta Escritura não tem nenhum valor legal, pois, em se tratando de terrenos de Marinha, como é o caso do Assentamento de Santa Rita - o documento que comprova a devida posse é o Aforamento, e este documento nenhuma família, residente em Santa Rita possui. Desta forma, serão necessárias a legalização de 4.290 lotes, que corresponde ao total existente, e, ainda, terão necessidade de legalização, os novos lotes que serão criados, que, em número são 305. Enfim, o total de lotes que serão legalizados são 4.595 lotes.

Foi constatado a existência de 4.290 lotes para serem legalizados, por que Vila Garrido é um dos Bairros do Aglomerado de Santa Rita, e possui 1.730 lotes, que estão devidamente legalizados, não sendo necessário, portanto, a regularização. Como o total de lotes no Aglomerado é 6.020 menos Vila Garrido, que é 1.730, fica, portanto, a necessidade de legalizar apenas 4.290.

3. OBJETIVOS

Para o Assentamento de Santa Rita, foram traçados os seguintes objetivos do componente Habitação, referentes ao provimento de infra-estrutura domiciliar e legalização fundiária:

- . Energia elétrica - fornecer ligações domiciliares de energia elétrica que complementarã a implantação da rede, beneficiando 3.413 domicílios, através da Companhia Estadual de Energia Elétrica.
- . Esgoto - fornecer ligações domiciliares de esgoto a 2.352 domicílios.
- . Água - fornecer ligações domiciliares de água a 3.674 domicílios. O número de ligações domiciliares de água previstas no item 3 de objetivos, difere do valor incluído no Subcomponente ligações domiciliares de água, Santa Rita, por decisão da CESAN, em função da previsão do aumento da demanda natural do Assentamento.
- . Legalização fundiária - quanto a legalização dos lotes, vão ser devidamente legalizados 4.595 lotes em Santa Rita.

4. ALTERNATIVAS TÉCNICAS

Para se regularizar os terrenos no Assentamento de Santa Rita, a solução adotada é a concessão de Aforamento aos moradores. Escolheu-se esta solução porque dentre os procedimentos usuais do Patrimônio da União para garantir a posse a ocupantes de terrenos de marinha, o aforamento é o que efetivamente garante a propriedade aos moradores, entretanto como este aforamento não é concedido isoladamente a quem não tem ocupação anterior a 1947, o procedimento adotado será através do Decreto-Lei nº 178/67, que é o que transfere a área para a Prefeitura Municipal de Vila Velha, que por sua vez transferirá a cada um dos moradores do bairro, através de um contrato, o título de Aforamento. Ficará o morador responsável pelo pagamento anual de 0,6% do valor de avaliação do imóvel, ao SPU, como taxa de fôro.

5. IMPACTO SOBRE A POBREZA URBANA

O assentamento de Santa Rita é composto de 06 (seis) bairros, sendo uma das áreas mais pobres e carentes da Grande Vitória, abrangendo cerca de 29% da população urbana pobre do Município de Vila Velha.

Existem na Grande Vitória 18 (dezoito) assentamentos de baixa renda que estão localizados em terrenos de marinha, de propriedade da União, representando 22% dos assentamentos urbanos subnormais da Grande Vitória.

A intervenção do Projeto CPM/BIRD no assentamento Santa Rita no que se refere principalmente a Legalização Fundiária, significará garantir a efetiva posse e propriedade, através do Diploma do Aforamento a cerca de 24,5% de famílias de baixa renda residentes em áreas de mangue, proporcionando às 4.595 (quatro mil quinhentos e noventa e cinco) famílias beneficiadas pela Legalização Fundiária a segurança de habitarem nos terrenos que hoje ocupam, sem mais sofrerem a ameaça constante de desalojamentos por parte de terceiros e até mesmo de Órgãos Públicos. Por outro lado, a realização de obras complementares de infra-estrutura urbana em lotes/domicílios de Santa Rita proporcionará uma redução nos níveis de carência de tais domicílios em relação aos serviços urbanos básicos como água, esgoto, unidades sanitárias, energia elétrica, etc.

Assim a intervenção do Programa CPM/BIRD no assentamento de Santa Rita ao efetivar ligações domiciliares de água estará reduzindo em 25% a carência de domicílios sem esse serviço no Município de Vila Velha, que atinge hoje a 5.152 domicílios. Da mesma forma no que se refere a implantação de unidades sanitárias, a intervenção em Santa Rita permitirá reduzir em 22% o índice de carência de domicílios em Vila Velha que não têm aparelho sanitário ou os têm de forma rudimentar. O mesmo se verifica em relação a situação sanitária, uma vez que Santa Rita representa 52% dos domicílios de Vila Velha que não têm rede de esgotos.

Desta forma, a implantação do projeto CPM/BIRD no Município de Vila Velha através da intervenção em Santa Rita representa uma significativa melhoria nos padrões de vida e higiene urbana da população do Município, embora efetivamente não tenha enquanto projeto, possibilidades reais de sanear todos os problemas que afetam a população do bairro e do município como um todo.

6. ENTIDADES ENVOLVIDAS

Estarão envolvidas no Componente Habitação as seguintes entidades conforme o nível de participação na fase de operação e implementação do Projeto.

Coordenação Geral - Unidade de Administração do Subprojeto (UAS).

Projeto - Será elaborado por uma empresa licitada pela Prefeitura Municipal de Vila Velha e será supervisionado pela UAS. O órgão encarregado desse trabalho na Prefeitura será o Departamento de Obras e Urbanismo.

Cadastramento - Será executado pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, através do Departamento de Urbanismo, e, será supervisionado pela UAS.

Construção e Implantação da Infra-estrutura domiciliar - Será executado pelas Empresas de Construção Civil a partir de licitação da Prefeitura Municipal de Vila Velha, através do Departamento de Obras.

No que refere-se a Implantação de Infra-estrutura domiciliar (água e esgoto), a Cia. Espírito Santense de Saneamento (CESAN) prestará assistência técnica. Em relação as ligações domiciliares de energia elétrica será executada pela Espírito Santo Centrais Elétricas (ESCELSA).

Fiscalização - (Supervisão, Acompanhamento e Controle) - UAS.

Acompanhamento Técnico - UAS, CESAN e ESCELSA.

Comercialização - Será supervisionada pela UAS e executada pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1. Área: Maria Ortiz

1.2. Categoria: Infra-estrutura

1.3. Componente: *Habitação*

2. JUSTIFICATIVA

O Assentamento Maria Ortiz, que possui 1.702 domicílios apresenta a seguinte infra-estrutura domiciliar, de acordo com a Pesquisa realizada em outubro de 1980 pelo Instituto Jones dos Santos Neves: 69,1% das famílias possuem rede privativa de energia elétrica, 76,2% têm seus domicílios ligados a rede geral de água e 66,1% das famílias possuem os domicílios ligados a rede pública de esgoto.

Nota-se que o Assentamento Maria Ortiz é precário com relação a infra-estrutura física domiciliar, que o Componente *Habitação* pretende solucionar, além disto, trata-se de uma área constituída sob manguezal, de terrenos artificiais tomados para o lado do mar, através de aterros.

O Componente *Habitação*, pretende auxiliar o Assentamento Maria Ortiz, que, além de ser um dos 82(oitenta e dois) bairros de baixa renda da Grande Vitória, possui 55,8% das famílias ganhando até 03(três) salários mínimos (conforme quadro de distribuição de renda, a seguir).

QUADRO 02
FAMÍLIAS POR FAIXA RENDA EM MARIA ORTIZ

FAIXAS RENDA	RELATIVO	FAMÍLIAS
Até 1/2 SM	0,3%	05
1/2 a 1 SM	6,8%	116
1 a 2 SM	24,6%	419
2 a 3 SM	24,1%	409
3 a 5 SM	27,6%	470
+ de 5 SM	16,0%	273
Sem Declaração	0,6%	10
TOTAL	100%	1.702

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica - Projeto CPM/BIRD - IJSN - Out/80.

Existem um grande número de famílias que não possuem os serviços básicos de infra-estrutura domiciliar, apesar do percentual dito acima das famílias que os possuem. Podemos constatar, através de pesquisa outubro - 80 que relatou: 30,9% das famílias no Assentamento não possuem rede elétrica, sendo que dentro deste percentual alguns usam os chamados bicos de luz, e outros não possuem nem energia elétrica. Em se tratando de domicílios ligados a rede geral de água, 23,8% não utilizam esses serviços, usando apenas água do vizinho. E, finalmente, com relação a rede pública de esgoto, 33,9% não tem em seu domicílio, existindo ainda dentro deste percentual, famílias que utilizam valas, fossas sépticas e ainda existem aquelas que não possuem nem instalação sanitária.

Além da infra-estrutura domiciliar ser necessária nesta área, é de vital importância a necessidade de legalização dos lotes, onde apesar da Pesquisa de outubro - 80 ter constatado que 61 famílias alegaram possuir Escritura de seus terrenos, isto, não está compatível com as normas legais

pois, o documento que compravam a propriedade em terrenos da marinha, é título de aforamento, e este documento nenhuma família de Maria Ortiz possui. Sendo assim, 1.702 famílias, que corresponde ao total da área, têm necessidade de legalizar seus lotes, além dos novos lotes que serão criados, que são 393.

3. OBJETIVOS

Para o Assentamento Maria Ortiz foram traçados os seguintes objetivos do Componente *Habitação*, referentes ao procedimento de infra-estrutura domiciliar e legalização fundiária:

- . Energia elétrica - fornecer ligações domiciliares de energia elétrica, que complementarão a implantação da rede, beneficiando 525 casas existentes e ainda os 393 lotes que serão criados, através da Companhia Estadual de Energia Elétrica.
- . Água - fornecer ligações domiciliares de água a 404 domicílios existentes no bairro, mais os 393 lotes novos, dando um total de 797 ligações domiciliares de água.
- . Esgoto - com referência a ligações domiciliares de esgoto, serão beneficiados 174 domicílios com ligações de esgoto simples e, 795 domicílios necessitarão de cabines sanitárias agregadas com ligações de esgoto.
- . Legalização dos terrenos - em Maria Ortiz o projeto pretende legalizar 1.702 lotes, mais 393 novos lotes, dando um total de 2.095 lotes, que terão o título de Aforamento de seu terreno.

4. ALTERNATIVAS TÉCNICAS

A solução jurídica adotada para regularizar os terrenos em Maria Ortiz, é a concessão de aforamento aos moradores. Esta solução é a escolhida,

porque dentre os procedimentos usuais do Patrimônio da União, para garantir a posse a ocupantes de terrenos da marinha, o aforamento é o que efetivamente garante a propriedade aos moradores. Entretanto como este aforamento não é concedido isoladamente a quem não tem ocupação anterior a 1974, o procedimento adotado será através do Decreto Lei nº 178/67, que permitirá transferir a área para a Prefeitura Municipal de Vitória, que por sua vez transferirá a cada um dos moradores do bairro, através de um contrato, o Título de Aforamento. Ficará o morador responsável pelo pagamento anual de 0,6% do valor de avaliação do imóvel, ao SPU, como taxa de fôro.

5. IMPACTO SOBRE A POBREZA URBANA

Dos 82 (oitenta e dois) assentamentos de baixa renda identificados em 1979 na área da Grande Vitória, cerca de 22% representando 18 bairros estão localizados em terrenos que são de propriedade do Domínio da União ou seja terrenos de marinha.

O assentamento de Maria Ortiz representa 15% da população urbana pobre residente em áreas da União que não possuem título legal de propriedade, atingindo a um total de 8.510 habitantes. Estas pessoas através do Programa CPM/BIIRD irão ter acesso a posse efetiva e a propriedade de fato e de direito dos terrenos em que hoje moram, adquirindo o direito de serem respeitados como *cidadãos urbanos*, sem mais sofrerem a ameaça permanente de despejos.

Assim também o bairro Maria Ortiz receberá melhoria urbana por lotes/domicílios, possibilitando uma vez atendido, que o Poder Público Local consiga reduzir e amenizar os índices de carência de serviços básicos no Município de Vitória. Desta forma, os 404 domicílios de Maria Ortiz que atualmente não tem abastecimento de água encanada e que serão atendidos através do presente projeto, representarão uma redução de 7,8% no

número de domicílios sem água na cidade de Vitória que atinge a 5.174 domicílios. O mesmo ocorrerá em relação as cabines sanitárias que serão construídas pelo programa beneficiando 795 domicílios e que reduzirão em cerca de 30,3% o número de domicílios sem aparelhos sanitários no Município. A construção de tais cabines sanitárias juntamente com a implantação de uma rede pública coletora de esgotos no bairro significará atenuar em cerca de 13,5% o número total de domicílios sem esse serviço na cidade como um todo.

Verifica-se pois que mesmo em números modestos face a carência elevada de vários bairros de baixa renda no Município de Vitória, o Projeto CPM/BIRD contribuirá para amenizar as condições de vida urbana de 2.095 (duas mil e noventa e cinco) famílias de baixa renda da capital do Espírito Santo.

6. ENTIDADES ENVOLVIDAS

Estarão envolvidas no Componente Habitação, as seguintes entidades, conforme o nível de participação na fase de operação e implementação do Projeto.

Coordenação Geral - Unidade de Administração do Subprojeto - UAS.

Projeto - Será elaborado por uma Empresa licitada pela Prefeitura Municipal de Vitória e será supervisionado pela UAS. O órgão encarregado desse trabalho na Prefeitura será a Secretaria Municipal de Obras.

Cadastramento - Será executado pela Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Obras, e será supervisionado pela UAS.

Construção e Implantação da Infra-estrutura domiciliar - Será executado pelas Empresas de Construção Civil, a partir de licitação da Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Obras, com a supervisão da Unidade de Administração do Subprojeto.

No que refere-se a Implantação da Infra-estrutura domiciliar (água e esgoto), a Companhia Espírito-Santense de Saneamento (CESAN) prestará assistência técnica e Espírito Santo Centrais Elétricas S/A. (ESCELSA) irá executar as ligações domiciliares de energia elétrica.

Acompanhamento Técnico - Unidade de Administração do Subprojeto, Companhia Espírito Santense de Saneamento e Espírito Santo Centrais Elétricas S/A.

Comercialização - Será executada pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças e será supervisionada pela UAS.

Fiscalização - (Supervisão, Acompanhamento e Controle) - UAS.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1. Área: Santa Tereza

1.2. Categoria: Infra-estrutura

1.3. Componente: *Habitação*

2. JUSTIFICATIVA

O assentamento de Santa Tereza, possui atualmente 1.172 domicílios, se gundo dados da pesquisa realizada em outubro de 1980 pelo Instituto Jones dos Santos Neves. O assentamento Santa Tereza, representa a seguinte in fra-estrutura em relação a pesquisa domiciliar: 76,2% das famílias pos suem rede privativa de energia elétrica, cerca de 69,8% possuem seus do micílios ligados a rede geral de água e 62,2% das famílias tem os domicí lios ligados a rede pública de esgoto, que, atualmente de forma precária atende o bairro. Verificou-se também que existem poucas vias de acesso, que são precárias e que constituem-se em sua quase totalidade de escada rias e vielas.

Assim, face a essas necessidades ditas acima, o componente *Habitação* dos lotes, pretende dotar de infra-estrutura física básica esse bairro, que é uns dos 82 (oitenta e dois) bairros de baixa renda da Grande Vitória, possuindo 65,1% das famílias residentes, ganhando até 03 salários mínimos, conforme Quadro de distribuição de rendas, a seguir.

QUADRO 03
FAMÍLIAS POR FAIXA-RENDAS EM SANTA TEREZA

FAIXAS	RELATIVO	FAMÍLIAS
Até 1/2 SM	1,4%	17
De 1/2 a 1 SM	13,0%	152
De 1 a 3 SM	28,8%	337
De 2 a 3 SM	21,9%	257
De 3 a 5 SM	21,9%	257
MAIS DE 5 SM	12,6%	147
SEM DECLARAÇÃO	0,4%	05
TOTAL	100,0%	1.172

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica - Projeto CPM/BIRD - IJSN - Out/80.

Apesar do bairro ser relativamente bem servido de infra-estrutura domiciliar, existem um grande número de famílias que não possuem esses serviços de infra-estrutura física, pois, segundo dados da pesquisa de outubro de 1980, 23,8% não possuem rede de energia elétrica, e, dentro deste percentual alguns utilizam bicos de luz e outros nem luz possuem; com relação a domicílios ligados a rede geral de água 30,2% não possuem esses serviços, e utilizam poço, nascente e até mesmo água do vizinho; e com referência a rede pública de esgoto, 37,8% não possuem, existindo aqueles, dentro deste percentual, que utilizam vala, fossa séptica e não deixando de

ser incluído aqueles que nem usufruem de instalação sanitária.

Além da infra-estrutura domiciliar no Assentamento de Santa Tereza, temos que enfocar também, a legalização dos terrenos deste assentamento, pois, apesar da pesquisa ter demonstrado que cerca de 148 famílias, serem possuidoras de títulos de propriedade, sabe-se que a precariedade dessa documentação legal é visível, sendo, portanto, documentos que não possuem nenhum cunho jurídico, face a maioria dos moradores serem arrendatários de terceiros.

3. OBJETIVOS

Para o Assentamento, foram traçados os seguintes objetivos do componente *Habitação*, referentes ao provimento de infra-estrutura domiciliar e legalização fundiária:

- . Energia elétrica - fornecer ligações domiciliares de energia elétrica, que complementar a implantação da rede, beneficiando 278 famílias, através da Companhia Estadual de Energia Elétrica.
- . Esgoto - possibilitar 114 domicílios a aquisição de esgoto simples, 329 cabines sanitárias com ligações de esgoto.
- . Água - beneficiar 354 domicílios com ligações domiciliares de águas do Assentamento de Santa Tereza.

Além disso, pretende-se legalizar 1.172 lotes, dando às famílias que neles residem: escritura benfiteira de propriedade, devidamente registrada no Cartório competente.

4. ALTERNATIVAS TÉCNICAS

Os terrenos no Assentamento de Santa Tereza são particulares, e a solu
ção jurídica viável para eles será através de uma Ação de Desapropriação.

Existem dois tipos de desapropriação: a desapropriação por Interesse So
cial e a desapropriação por Utilidade Pública.

Para o Assentamento de Santa Tereza, não seria cabível a Ação de Desapro
priação por Interesse Social, pois, de acordo com a Lei nº 4.132 de 10
de setembro de 1969, esta desapropriação é da competência exclusiva da
União, e, além disso, abrange somente terrenos rurais, ou seja, em se
tratando de área urbana que é o caso de Santa Tereza, esta desapropriação
seria improcedente.

Quanto à desapropriação por Utilidade Pública, ela está prevista no Decre
to-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e, mediante declaração de utilida
de pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos
Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

Dessa forma amparado no dispositivo legal acima, o Assentamento de Santa
Tereza, será desapropriado pela Prefeitura Municipal de Vitória, e que pos
teriormente transmitirá aos atuais moradores um título devidamente legal
dos terrenos que ocupam.

5. IMPACTO SOBRE A POBREZA

Existem na Grande Vitória cerca de 52.400 domicílios onde residem população de baixa renda, localizados em terrenos de propriedade irregular, sendo que destes, existem 24.484 que localizam-se em áreas invadidas de volutas ou de propriedade de terceiros. Os domicílios de Santa Tereza representam cerca de 5% do total de domicílios de áreas de baixa renda situados em propriedades particulares. Assim sendo, a efetivação da legalização da propriedade dos terrenos aos atuais ocupantes de Santa Tereza, significa garantir a segurança de morar a 5.860 pessoas de baixa renda da cidade de Vitória, reduzindo em 5% a nível da Grande Vitória o total de domicílios carentes da Grande Vitória em situação irregular de propriedade do solo.

Além da garantia efetiva através da propriedade dos terrenos aos atuais moradores de Santa Tereza, serão ofertados pelo projeto CPM/BIRD serviços de infra-estrutura urbana domiciliar em tais terrenos. Por exemplo, através do fornecimento de ligações domiciliares de água a 354 domicílios, o projeto contribuirá para reduzir numa margem de 6,8% a carência de domicílios não abastecidos de água encanada na cidade de Vitória. O mesmo ocorre em relação a situação sanitária, onde através da provisão de rede pública de esgotos e implantação de unidades sanitárias completas no assentamento de Santa Tereza, se reduzirá em 12% o índice de insuficiência de condições sanitárias no Município.

Como se vê, apesar de ser insuficiente em termos de medidas para atender todos os assentamentos carentes da cidade, o Projeto CPM/BIRD possibilitará uma redução relativa das carências de serviços urbanos básicos para população pobre do município, o que poderá significar uma mudança na forma como o Poder Público Municipal tem enfrentado até hoje os problemas dos bairros mais pobres da capital do Estado.

6. ENTIDADES ENVOLVIDAS

Estarão envolvidas no Componente Habitação as seguintes entidades conforme o nível de participação na fase de operação e implementação do Projeto.

Coordenação Geral - A coordenação geral ficará a cargo da Unidade de Administração do Subprojeto - UAS.

Projeto - Será elaborado por uma Empresa licitada pela Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Obras, e será supervisionado pela UAS.

Cadastramento - O cadastramento terá a coordenação da Unidade de Administração do Subprojeto e será executado pela Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Obras.

Construção e Implantação da Infra-estrutura domiciliar - Será executado pelas Empresas de Construção Civil, a partir de licitação da Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Vitória, com a supervisão da Unidade de Administração do Subprojeto.

No que refere-se a Implantação da Infra-estrutura domiciliar (energia, água e esgoto) será executada pela CESAN e ESCELSA.

Acompanhamento Técnico - Terá a participação a Unidade de Administração do Subprojeto, CESAN e ESCELSA.

Comercialização - Execução pela Secretaria Municipal de Administração e finanças e supervisão da UAS.

Fiscalização (Supervisão, Acompanhamento e Controle) - UAS.

1. IDENTIFICAÇÃO

- 1.1. Área: Porto de Santana
- 1.2. Categoria: Infra-estrutura
- 1.3. Componente: *Habitação*

2. JUSTIFICATIVA

O Assentamento de Porto de Santana possui 4.462 domicílios. Através da pesquisa realizada em outubro de 1980, pelo Instituto Jones dos Santos Neves, concluiu-se que o Assentamento de Porto de Santana representa a seguinte infra-estrutura em relação a pesquisa domiciliar: 81,76% das famílias possuem rede privativa de energia elétrica, 78,88% possuem seus domicílios ligados a rede geral de área e 32,40% das famílias tem os domicílios ligados a rede pública de esgoto. Assim, nota-se a precariedade de infra-estrutura física domiciliar no assentamento, que o Componente *Habitação* pretende solucionar, trazendo para o bairro, tais benefícios, que é uns dos 82(oitenta e dois) bairros de baixa renda da Grande Vitória, possuindo 66,8% das famílias residentes, ganhando até 03 salários mínimos, (conforme quadro de distribuição de rendas, a seguir).

QUADRO 04

FAMÍLIAS POR FAIXA DE RENDA EM PORTO DE SANTANA

FAIXA RENDA	RELATIVO	FAMÍLIAS
Até 1/2 SM	0,5%	25
De 1/2 a 1 SM	6,9%	307
De 1 a 2 SM	36,5%	1.628
De 2 a 3 SM	22,9%	1.022
De 3 a 5 SM	22,2%	990
MAIS DE 5 SM	10,8%	482
SEM DECLARAÇÃO	0,2%	9
TOTAL		4.462

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica - Projeto CPM/BIRD - IJSN - Out/80

Existem um grande número de famílias em Porto de Santana que não possuem os serviços básicos de infra-estrutura, apesar do percentual de famílias dito acima que usufruem desses serviços, isto baseado na pesquisa de outubro de 1980, temos no Assentamento: 18,4% não possuem rede de energia elétrica, sendo que, dentro deste percentual, alguns usam os chamados bicos de luz e outros nem luz possuem; em se tratando de domicílios ligados a rede geral de água, 21,22% não utilizam esses serviços, tendo que utilizar poço, nascente e água do vizinho, finalmente, com referência a rede pública de esgoto, 67,60% não possuem, existindo dentro deste percentual aquelas famílias que utilizam valas, fossa séptica, e aquelas que nem sequer possuem instalação sanitária.

Além da necessidade da infra-estrutura domiciliar no assentamento de Porto de Santana, é evidente a precariedade com relação a legalização dos lotes nas áreas. A pesquisa realizada em outubro de 1980 pelo Instituto Jones dos Santos Neves, constatou que cerca de 332 famílias possuem título de propriedade, mas, na verdade, estes títulos não tem nenhum valor jurídico devido a proprietária da área de Porto de Santana, a Prefeitura Municipal de Vitória, não ter transferido escritura para nenhuma família de Porto de Santana.

3. OBJETIVOS

Para o Assentamento Porto de Santana foram traçados os seguintes objetivos do componente *Habitação*, referentes ao provimento de infra-estrutura domiciliar e legalização fundiária:

- . Energia elétrica - fornecer ligações domiciliares de energia elétrica, que complementarão a implantação da rede, beneficiando 814 domicílios existentes, mais 340 novos lotes criados, através da Companhia Estadual de Energia Elétrica.
- . Água - o projeto pretende que 947 domicílios tenham ligações de água, isto, considerando somente os lotes atualmente não servidos. Os lotes novos a serem criados em Porto de Santana, estão em torno de 340 (trezentos e quarenta), que também terão necessidade de ligações de água. Assim, o total de ligações de água em Porto de Santana será de 1.287 (um mil, duzentos e oitenta e sete) domicílios.
- . Esgoto - com referências as ligações domiciliares de esgoto, o projeto pretende beneficiar 2.177 (dois mil, cento e setenta e sete) domicílios existentes. As instalações das cabines sanitárias, é necessária, tendo que ser instaladas 2.268 unidades sanitárias completas, nestas estão incluídas os novos lotes.

- . Legalização de terreno - o projeto pretende possibilitar a 4.462 famílias na aquisição da escritura definitiva, tendo o devido valor legal registrado no Cartório competente. Além destes, atualmente existentes, serão criados em face de obras e aberturas de vias públicas, cerca de 340 novos lotes que também serão regularizados. Dessa forma, totalizando, serão legalizados 4.802 lotes em Porto de Santana.

4. ALTERNATIVAS TÉCNICAS

Ao estudar a questão fundiária do Assentamento de Porto de Santana, o Instituto Jones dos Santos Neves apontou três alternativas de solução para a questão.

- . Doação - a Prefeitura Municipal de Vitória, doaria toda a área do Assentamento de Porto de Santana a Prefeitura Municipal de Cariacica, através de uma Escritura Pública de Doação, sem ônus para o Município de Cariacica, que passaria então a se responsabilizar diretamente pela legalização.
- . Utilização, legislação atual - nesta alternativa, a Prefeitura Municipal de Vitória utilizaria a legislação vigente, Lei nº 2.573/1979, transferindo os lotes aos atuais moradores de Porto de Santana ao preço de Cr\$ 5,00 (cinco cruzeiros) o metro quadrado.
- . Convênio - esta terceira alternativa consiste na transferência da responsabilidade, com relação a regularização fundiária, para a Prefeitura Municipal de Cariacica, que, será feito, através de um acordo, em forma de convênio entre a Prefeitura Municipal de Cariacica e a Prefeitura Municipal de Vitória, com a interveniência do Instituto Jones dos Santos Neves, e da Coordenação Estadual do Planejamento - COPLAN, do Governo do Estado do Espírito Santo.

Na análise das três alternativas estudadas, a que mais se mostrou viável do ponto de vista político e institucional foi a terceira alternativa, ou seja, a Prefeitura Municipal de Vitória assumirá a responsabilidade de assinar as Escrituras quer por Instrumento Particular quando ainda do pagamento das prestações pelos moradores, quer as definitivas por Instrumento Público ao final do Pagamento das Prestações do Projeto. Essa tarefa que irá ser assumida pelo Governo Municipal de Vitória deverá estar perfeitamente compatibilizada com o cronograma físico-financeiro de obras de Infra-estrutura Urbana nos Lotes e Vias Públicas, para evitar que moradores de Porto de Santana tenham acesso a propriedade dos terrenos antes das obras concluídas, o que representaria um ônus adicional para o Projeto bem como inviabilizaria a realização do Componente Habitação no Assentamento de Porto de Santana. Além dessa responsabilidade a Prefeitura de Vitória ficará encarregada de fornecer todas as informações legais necessárias para o encaminhamento do processo, tais como: Registro da Propriedade da Gleba de Porto de Santana no Cartório de Registro de Imóveis de Cariacica, Planta da Área de Porto de Santana com delimitação precisa dos confrontantes, Poligonal da área com características, descrição e coordenadas de amarração dos pontos. Do lado da Prefeitura Municipal de Cariacica o compromisso será de planejar e executar com a interveniência do Instituto Jones dos Santos Neves o cadastramento físico e documental dos moradores do assentamento, medição dos lotes e elaboração de planta de situação, fornecimento de Certidões necessárias a averbação dos lotes e encaminhamento das escrituras para serem registradas no Cartório de Registro de Imóveis do Município, e demais tarefas subjacentes ao processo.

Como podemos notar, esta alternativa significa que nenhum dos dois Governos Municipais envolvidos na questão perderá os benefícios do ponto de vista político, respeitando-se de um lado o direito de propriedade pertencente ao Município de Vitória e de outro a autonomia administrativa da Prefeitura Municipal de Cariacica que exercerá o seu poder constitucional. Nesse sentido, em 26/06/81 foi elaborada em comum acordo

dos Governos Municipais de Cariacica e Vitória um termo de compromisso para assinatura do citado convênio, o que deverá se dar em prazo o mais rápido possível, prioritariamente antes da assinatura do Convênio Global do Projeto AUV/CPM/BIRD, entre os Órgãos Municipais, Federais e O Banco Mundial, que está previsto para outubro do corrente ano.

Somente através da assinatura desse convênio é que os moradores de Porto de Santana terão assegurados a legal propriedade dos terrenos que ocupam, em que não pagarão pelo custo de terreno, mas somente os custos processuais de Cartório. Entretanto, para tanto caberá ainda a Prefeitura Municipal de Vitória proceder modificações em mensagem a ser enviada ao Legislativo Municipal na Lei nº 2.573/79 e no Decreto 5.996/79.

5. IMPACTO SOBRE A POBREZA URBANA

A situação de residir em áreas devolutas de propriedade de Prefeituras Municipais, atinge na Grande Vitória a 20% dos bairros de baixa renda correspondente a 16 bairros num total de 10.480 domicílios.

Dito isto a regularização da posse em Porto de Santana corresponde em termos de solução a 43% dos domicílios situados em assentamentos sobre propriedade de Prefeituras Municipais.

Além da regularização fundiária de grande importância para segurança dos moradores do assentamento, serão ofertados pelo Programa aos atuais ocupantes da área serviços de infra-estrutura domiciliar como água, rede de esgoto, fossas sanitárias coletivas, unidades sanitárias, quer proporcionarão uma melhoria das condições de vida da população de Porto de Santana em relação as outras áreas carentes do Município.

Para avaliar o impacto das melhorias previstas acima, verifica-se que no Município de Cariacica existem atualmente 10.407 domicílios sem água encanada, 4.305 domicílios sem unidades sanitárias ou possuindo-as de for

ma rudimentar, 9.210 domicílios sem rede de esgotos. Através da intervenção nesses itens de infra-estrutura em Porto de Santana, o Município de Cariacica irá reduzir em quase 10% a carência de abastecimento de água, em 13% do total a carência de unidades sanitárias e em 32% a carência de domicílios sem esgotos no total do Município.

6. ENTIDADES ENVOLVIDAS

Estarão envolvidas no Componente Habitação as seguintes entidades conforme o nível e implementação do Projeto.

Coordenação Geral - Unidade de Administração do Subprojeto - UAS.

Projeto - Será elaborado por uma Empresa licitada pela Prefeitura Municipal de Cariacica, através da Secretaria Municipal de Obras, e será supervisionado pela UAS.

Cadastramento - Será executado pela Prefeitura Municipal de Cariacica, através da Secretaria Municipal de Obras, e será supervisionado pela UAS.

Construção e Implantação da Infra-estrutura domiciliar - Será executado pelas Empresas de Construção Civil a partir de licitação da Prefeitura Municipal de Cariacica, através da Secretaria Municipal de Obras, com a supervisão da UAS.

No que refere-se a Implantação da Infra-estrutura domiciliar (água e esgoto), a Companhia Espírito-Santense de Saneamento (CESAN), prestará assistência técnica e Espírito Santo Centrais Elétricas S/A. (ESCELSA) irá executar as ligações domiciliares de energia elétrica.

Acompanhamento Técnico - Unidade de Administração do Subprojeto, CESAN e ESCELSA.

Comercialização - Será executado pela Secretaria Municipal de Administração e finanças e supervisionada pela UAS.

Fiscalização (Supervisão, Acompanhamento e Controle) - UAS.

ESTIMATIVA DE CUSTOS POR ÁREA

SANTA RITA

SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO
- CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS
- INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

ESTIMATIVA DE CUSTOS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO E POR SUBCOMPONENTE

1. ÁREA DE SANTA RITA

1.1. SUBCOMPONENTE: LEGALIZAÇÃO

No Assentamento de Santa Rita, englobando os 6 (seis) bairros que fazem parte do aglomerado, a regularização da posse da terra se fará mediante cessão gratuita dos terrenos por parte do domínio da união à Prefeitura Municipal de Vila Velha, em regime de aforamento por tratar-se de terrenos todos da união.

A primeira etapa dessa processo de regularização já foi cumprida com o encaminhamento do requerimento da Prefeitura Municipal de Vila Velha à Delegacia de Serviço do Patrimônio da União no Espírito Santo, com base no artigo 1º do Decreto Lei nº 178 de 16.02.67, requerimento este que dado entrada em 21 de janeiro de 1981, foi protocolado sob o nº 0783.000577/81-90. Transferida a área para a Prefeitura, esta efetuará a transferência para os moradores através de um contrato, amarrado ao prazo de implantação do programa.

Na primeira transferência do aforamento, segundo informações da delegacia do SPU-ES, os moradores estarão isentos da taxa de laudêmio. Os custos de transferência para o morador serão os custos processuais de cartório, previstos em lei, conforme discriminação a seguir.

Em Santa Rita não haverá custo do terreno, uma vez que os terrenos são do SPU e sua transferência à Prefeitura será gratuita, e, também, pelo fato de que, embora existindo lotes novos, estes não serão criados por aterro.

Um outro fator que irá compor o custo de legalização para os moradores é o custo do levantamento cadastral físico com a demarcação individual dos lotes, juntamente com a confecção de uma planta individual na escala 1:500. O custo do cadastramento social, isto é, identificação família/família, está incluído no cadastramento de famílias, previsto no subcomponente *Oportunizar ocupações para o Setor Informal - Meta 1*.

O Aglomerado de Santa Rita engloba o bairro de Vila Garrido, na sua parte de terrenos em aclive. Entretanto, Garrido é um loteamento legal registrado no Cartório de Imóveis e na Prefeitura Municipal de Vila Velha, tendo seus moradores o título legal de posse, não entrando no subcomponente legalização. Portanto, do total de lotes no aglomerado (6.020) serão excluídos os lotes de Garrido em morro (1.730). Assim o número de lotes a serem legalizados em Santa Rita é de 4.290. Além destes, serão criados 305 lotes novos sem aterro. O total de lotes fica assim distribuído:

O número de outros lotes criados em torno de 1.549, corresponde a relocações, sendo lotes livres que vão ser legalizados somente os 305.

Lotes existentes	4.290	(Localizados dentro da poligonal, terrenos da União).
Lotes novos com área média de 144m ²	<u>305</u>	
Total lotes	4.595	

O custo de legalização a seguir discriminado, tomou como referência o valor médio dos terrenos dado pela pesquisa em termos de

metro quadrado, tanto para os terrenos novos quanto para os exis
tentes, embora ps primeiros tenham menor área do que os existen
tes, considerando-se, pois, os preços por m² de mercado para
efeito dos custos processuais de cartório.

QUADRO 05

CUSTO UNITÁRIO LEGALIZAÇÃO DE TERRENOS - SANTA RITA

VALOR MÉDIO:

. Existentes = 207.000,00

. Novos = 105.000,00

TERRENOS	ÁREA MÉDIA	REGISTRO INSCRIÇÃO	TAXA JUDICIÁRIA	TAXA AVALIAÇÃO	CERTIDÃO NEGATIVA	IMPOSTO TRANSM.	DESPESA ADMINISTRAT.	CUSTO UNITÁRIO TOTAL
Existentes	280m ²	2.425,00	1.462,00	350,00	204,00	2.070,00	487,00	6.998,00
Novos	144m ²	1.940,00	1.172,00	350,00	204,00	1.050,00	390,00	5.106,00
TOTAL		4.365,00	2.634,00	700,00	408,00	3.120,00	877,00	12.104,00

OBS.: O custo de Lavratura de Escritura foi suprimido, em razão de que, os contratos serão lavrados em 1ª instância, sob instrumento particular, indo diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.

QUADRO 06

CUSTO TOTAL DE LEGALIZAÇÃO DE TERRENOS - SANTA RITA

	Nº LOTES	C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Lotes existentes	4.290	6.998,00	30.021.420,00
Lotes novos	305	5.106,00	1.557.330,00
Σ =	-	-	31.578.750,00

1.1.1. CUSTO DE LEVANTAMENTO CADASTRAL

Para a efetivação do processo de legalização em Santa Rita, é necessário além da documentação legal frente a Prefeitura Municipal como Certidão Benfeitora e Imposto Predial, a apresentação de uma planta individual de situação por cada lote na escala 1:500.

Segundo dados do informador de construção civil - abril/81, o custo de áreas urbanizadas para demarcação de lotes, incluindo-se material e mão-de-obra, oscila entre:

1.350,00 - valor mínimo

1.875,00 - valor médio

2.400,00 - valor máximo

Considerando os terrenos na sua maioria planos mas com difícil acesso (p.x.: palafitas, pinguelas, etc), resolvemos adotar o valor mínimo de 1.350,00 por lote. Assim o custo do cadastramento físico é o seguinte: Além do custo unitário calculado, segundo valores dos *Informadores de Construção Civil*, para o mês de abril/81, no custo de lavanta

mento cadastral foi acrescido o valor de Cr\$ 70,00 (se_u tenta cruzeiros) por lote, em razão do custo de pessoal que irá atuar diretamente no cadastro.

QUADRO 07

CUSTO TOTAL CADASTRO FÍSICO - SANTA RITA

	C.P/TERRENO	Nº LOTES	CUSTO TOTAL
ÁREA DE SANTA RITA	1.420,00	4.595	6.524.900,00

1.1.2. CUSTO DE CADASTRO DOCUMENTAL

O Cadastro Documental corresponde ao trabalho efetivo de levantamento da documentação existente entre os moradores, para efeito de comprovação da posse do terreno, para a legalização da propriedade. A discriminação desses custos está no item *Estimativa de Custos por Subcomponente*.

QUADRO 08

CUSTO TOTAL DA DOCUMENTAÇÃO - SANTA RITA

Nº LOTES	CUSTO UNITÁRIO DOCUMENTAÇÃO	CUSTO TOTAL
4.595	598,00	2.747.810,00
TOTAL		2.747.810,00

1.2. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA

No Assentamento de Santa Rita, conforme dados da pesquisa de outubro/80, existem 1.266 domicílios sem ligação domiciliar de água, correspondendo a 21,02% do total de domicílios do Assentamento. Desta forma, o subcomponente Ligações Domicílios de Água, deverá atender aos domicílios atualmente não servidos e mais os lotes novos que serão criados, em torno de 305, incluindo, os domicílios que serão relocados em virtude de reurbanização e implantação de drenagem, que demandarão novas ligações. O número de domicílios a serem atendidos foi reduzido em virtude de que os domicílios localizados na Ilha de Santa Rita, foram eliminados do Subprojeto AUV, para uma melhor análise e estudo da sua viabilidade técnica Econômica Financeira.

TOTAL DE LIGAÇÕES DOMICILIARES

. Domicílios não servidos	1.266
. Lotes novos criados	305
. Religações	<u>1.244</u>
TOTAL	2.815

QUADRO 09

CUSTO TOTAL DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES ÁGUA - SANTA RITA

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Com caixa d'água	1.266	3.064,00	3.879.024,00
Sem caixa d'água	1.549	964,00	1.493.236,00
TOTAL	2.815		5.372.260,00

*A composição do custo unitário das ligações de água, está discriminada no item *Estimativa de custos unitários por Subcomponente*.

1.3. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA

No Assentamento de Santa Rita, conforme dados da pesquisa sócio-econômica de outubro/80, existem cerca de 30,3% dos domicílios atualmente localizados no Assentamento que não são servidos por ligação de energia elétrica, correspondendo a 1.864 domicílios. Estes domicílios juntamente com os lotes novos a serem criados

(305) e mais os domicílios que necessitarão de religações (1.244) perfazem o total de 3.413 novas ligações domiciliares de energia elétrica a serem implantadas no Assentamento.

Entretanto, este serviço, juntamente com o seu custo, estará sendo computado no custo de implantação da rede, no componente de infra-estrutura a ser no caso, executado pela Cia. Estadual de Energia Elétrica. Assim, mesmo que não entre como custo para o Componente Habitação, este subcomponente de energia elétrica, será pago pelo morador, através das tarifas de energia elétrica.

1.4. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO

Em Santa Rita existem, conforme diagnóstico da pesquisa sócio-econômica de outubro/80, 4.964 domicílios que não são servidos por rede pública de esgotos, mas que apresentam soluções precárias como fossa seca, vala etc., conforme Quadro a seguir:

QUADRO 10

SITUAÇÃO SANITÁRIA DE SANTA RITA

SITUAÇÃO	%	VALOR ABSOLUTO
Rede pública	17,54	1.056
Vala	47,36	2.851
Fossa séptica	3,13	189
Fossa negra	4,63	279
Fossa seca	4,13	249
A céu aberto	11,26	678
Não possui	11,76	708
Sem declaração	0,19	10
TOTAL	100%	6.020

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica - Projeto CPM/BIRD - IJSN-Out/80

A solução para esgoto sanitário, prevista pelo componente infra-estrutura para o Assentamento, prevê que as áreas de baixada continuarão a utilizar o escoamento através de valas coletoras, ao passo que nas terras altas a rede coletora pública será estendida a novos domicílios. Entretanto, tanto em um caso como em outro, não se anula a necessidade de ligações domiciliares.

Desta forma, os domicílios que necessitam de ligações, excetuando-se os já ligados a rede pública (1.056), todos os demais (4.964) necessitariam de ligações, assim como os novos lotes criados (305) e os removidos (1.244).

Desta forma, as ligações previstas são assim distribuídas:

2.851 (valas)
 189 (fossa séptica)
 279 (fossa negra)

249	(fossa seca)
678	(a céu aberto)
708	(não possuem)
1.549	(lotes novos)
10	(sem declaração)

TOTAL: 6.513 ligações domiciliares.

Deste total de 6.513 ligações domiciliares necessárias no Assentamento e a serem implantadas pelo programa, alguns domicílios apresentam carência de unidade sanitária. Estes domicílios, portanto, estariam excluídos da ligação domiciliar simples, recebendo a ligação domiciliar completa, isto é, incluindo a ligação dentro do lote mais a implantação da cabine sanitária. Os domicílios que serão beneficiados com esse serviço serão:

a) os que não a possuem por declaração expressa	708
b) os lotes novos criados, incluídos os removidos	1.549
c) os que se enquadram nas categorias de fossa negra, a céu aberto, e valas onde tomou-se como hipótese, 50% de carência:	
. valas	2.851
. fossas negras	279
. a céu aberto	678
	<hr/> 3.808
TOTAL $3.808 \div 2 = 1.904$	
TOTAL GERAL:	4.161 cabines

Então temos que, subtraindo-se do total de ligações 6.513 o número de domicílios que serão servidos com cabines + esgoto 4.161 obtemos o número de domicílios que terão somente ligações à rede; igual a 2.352.

RESUMO

SANTA RITA:

. Ligações domiciliares de esgoto (simples)	= 2.352
. Ligações domiciliares completas, com <u>im</u> plantação unidade sanitária	= 4.161
Total domicílios servidos	= 6.513

QUADRO 11

CUSTO TOTAL LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO - SANTA RITA

Nº DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
2.352	7.547,00	17.750.544,00

O custo unitário das ligações domiciliares e sua composição está descrito no item de estimativas custos unitários por itens de intervenção de infra-estrutura domiciliar.

1.5. SUBCOMPONENTE: CABINES SANITÁRIAS

Os domicílios em Santa Rita que receberão a unidade sanitária completa, isto é, com ligação domiciliar de esgoto são em número de 4.161 (quatro mil, cento e sessenta e um) conforme descrito anteriormente.

O custo unitário para esses domicílios é composto do custo da ligação domiciliar mais o custo unitário da cabine sanitária.

A cabine sanitária é a do tipo simples: modelo Fundação SESP - utilizado pela COHAB-ES na reurbanização de áreas incluídas no PROMORAR/ES.

QUADRO 12

CUSTO TOTAL DE CABINES SANITÁRIAS COLETIVAS - SANTA RITA

Nº DE DOMICÍLIOS	C. UNITÁRIO U. SANITÁRIA	CUSTO LDE	CUSTO UNITÁRIO TOTAL	CUSTO TOTAL
4.161	19.781,00	7.547,00	27.328,00	113.711.808,00

As unidades sanitárias completas para Santa Rita, importará num custo de investimento total de Cr\$ 113.711.808,00 (cento e treze milhões, setecentos e onze mil, oitocentos e oito cruzeiros).

1.6. SUBCOMPONENTE - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

Conforme definição contida no Capítulo Proposta de Comercialização dos Lotes, apresentamos a seguir o custo de domicílios alugados na área de Santa Rita.

QUADRO 13

CUSTO DE INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

SITUAÇÃO DOMICÍLIOS ALUGADOS	Nº DE DO MICÍLIOS	ÁREA MÉDIA	CUSTO POR m ²	CUSTO P/ DOMICÍLIO	CUSTO TOTAL
Madeira	814	45m ²	1.950,00	87.750,00	71.428.500
Alvenaria	312	48m ²	9.750,00	468.000,00	146.016.000
TOTAL	1.126	-	-	-	217.444.500

Preço por m²

Fonte: Sistema Nacional de Índice de custo da construção - BNH/IDEG
Revista Construção nº 177 - Maio/81

5. QUADRO GERAL DE CUSTOS DO COMPONENTE HABITAÇÃO

CUSTO DE INVESTIMENTO: SANTA RITA

No Quadro abaixo apresentamos o custo do levantamento cadastral em separado, entretanto, o cadastro físico e documental compõe o custo do lote unitariamente para fins legalização. Em Santa Rita não há custo terreno.

QUADRO 14

CUSTOS INVESTIMENTOS TOTAL DO COMPONENTE HABITAÇÃO - SANTA RITA

ITENS	QUANTIDADE	C.UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
LEGALIZAÇÃO:			
. Lotes atuais	4.290	6.998,00	30.021.420
. Lotes novos	305	5.106,00	1.557.330
TOTAL LOTES	4.595	-	31.578.750
CADASTRO FÍSICO	4.595	1.420,00	6.524.900
CADASTRO DOCUMENTAL	4.595	598,00	2.747.810
LIGAÇÃO DE ÁGUA:			
. Com caixa	1.266	3.984,00	5.043.744
. Sem caixa	1.549	1.264,00	1.957.936
TOTAL	2.815	-	7.001.680
INDENIZAÇÃO DOMICÍLIOS ALUGADOS:			
. Madeira	814	87.750,00	71.428.500
. Alvenaria	312	468.000,00	146.016.000
TOTAL	1.126	-	217.444.500
LIGAÇÃO DOMICILIAR ESGOTO	2.352	7.547,00	17.750.544
LDE + UNIDADE SANITÁRIA	4.161	27.328,00	113.711.808
FISCALIZAÇÃO	-	-	2.769.281
CUSTO TOTAL			399.529.273

Considerando que o número de lotes em Santa Rita é diferente para efeito de legalização, uma vez que os lotes em Garrido não serão legalizados, por já serem lotes regularizados e que para dos outros subcomponentes foram considerados os lotes de Garrido + os lotes novos e os removidos, o total de lotes considerado para todos os itens é de 6.325.

6. ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR CATEGORIA DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR RECEBIDA NO LOTES

ÁREA: SANTA RITA

A apresentação dos custos por itens infra-estrutura recebida no lote, é para indicação dos custos de cada alternativa de acordo com a capacidade de pagamento dos moradores.

ALTERNATIVAS	C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Legalização	6.998,00	
A. Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	9.016,00
Legalização	6.998,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
B. Cadastro Documental	598,00	
Ligação de Água c/Caixa	3.064,00	12.080,00
Legalização	6.998,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
C. Cadastro Documental	598,00	
Ligação de Água c/Caixa	3.064,00	
Ligação de Esgoto Simples	7.547,00	19.627,00
Legalização	6.998,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
D. Cadastro Documental	598,00	
Ligação de Água c/Caixa	3.064,00	
Ligação de Esgoto Simples	7.547,00	
Cabine Sanitária	19.781,00	39.408,00
Lotes Novos		
. Legalização	5.106,00	
. Cadastro Físico	1.420,00	
E. . Cadastro Documental	598,00	
. Ligação de Água s/Caixa	964,00	
. Ligação de Esgoto Simples	7.547,00	
. Cabine Sanitária	19.781,00	35.416,00

continuação

ALTERNATIVAS		C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
F.	Legalização	6.998,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
	Cadastro Documental	598,00	16.563,00
G.	Legalização	6.998,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Cabine Sanitária	19.781,00	28.797,00
H.	Legalização	6.998,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de Água s/Caixa	964,00	9.980,00
I.	Legalização	6.998,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de Água s/Caixa	964,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	17.527,00
J.	Legalização	6.998,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água s/Caixa	964,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
	Cabine Sanitária	19.781,00	37.308,00

ALTERNATIVA L

Em termos de alternativas, inclui-se também a indenização de domicílios alugados, que nos casos em que ocorrer será acrescido o seu custo as ou tras alternativas listadas anteriormente:

INDENIZAÇÃO DOMICÍLIOS ALUGADOS

TIPO DOMICÍLIOS	CUSTO UNITÁRIO
. Madeira	87.750,00
. Alvenaria	468.000,00

MARIA ORTIZ

- SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO
 - CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS
 - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

2. ÁREA DE MARIA ORTIZ

2.1. SUBCOMPONENTE: LEGALIZAÇÃO

No Assentamento de Maria Ortiz, a regularização da posse da terra aos atuais moradores deverá se efetuar como já foi frisado anteriormente através da cessão gratuita por aforamento do SPU, a Prefeitura Municipal de Vitória, que transferirá aos moradores o título de *enfiteuse*. Segundo informações obtidas na Delegacia do serviço do patrimônio, na primeira transação de transferência do aforamento, ou seja, da Prefeitura para os moradores estará isento do Laudêmio.

Portanto os custos de transferência para o morador serão os custos processuais de cartório, de registro do contrato e demais taxas incidentes como para as outras áreas.

No caso de Maria Ortiz, não haverá custo do terreno, uma vez que os terrenos do domínio da união cedidos a prefeitura não serão comercializados.

Somente os casos dos lotes novos criados por aterro é que o custo do aterro por lote incluirá o custo do terreno.

Um outro fator que entrará na composição do custo do terreno juntamente com a legalização e o custo do levantamento cadastral com demarcação individual dos lotes.

Assim estaremos em relação a Maria Ortiz, com a seguinte divisão para cálculo dos custos de legalização.

a) Legalização dos terrenos atualmente existentes:

Total lotes: 1.702

b) Legalização dos terrenos criados:

Novos lotes: 298 + 95

c) Custo de terreno para os lotes novos criados por aterro:

Número de lotes: 160

d) Custo de levantamento cadastral:

Total de lotes em Maria Ortiz: 2.000

A diferenciação no cálculo dos custos para legalização em Maria Ortiz, se prende ao fato de que para os terrenos novos o custo por metro quadrado, será diferenciado face a área média por lote novo criado, que é de 150m^2 . Enquanto que os lotes existentes tem uma área média de 250m^2 .

Há modificações também no valor do preço por metro quadrado para Maria Ortiz, uma vez que a Prefeitura Municipal de Vitória fixou em 140,00 o m^2 , como valor venal, o que corresponde em termos reais a um valor de Cr\$ 700,00 o m^2 , valor bem menor do que o detectado pela pesquisa (1.336,00 por m^2), o qual anteriormente tinha servido de base nos cálculos do pré-anteprojeto.

Desta forma, consideramos como valor mercado, para Maria Ortiz o preço de 700,00 o m^2 , sobre o qual incidirá os custos processuais de cartório.

A seguir, no quadro, temos os custos de legalização e custos de terrenos citados nos casos anteriores.

QUADRO 15

CUSTO UNITÁRIO DE LEGALIZAÇÃO DE TERRENOS - MARIA ORTIZ

TERRENOS	ÁREA MÉDIA	VALOR MÉDIO	REGISTRO E INSCRIÇÃO	TAXA JUDICIÁRIO	TAXA AVALIAÇÃO	CERTIDÃO NEGATIVA	IMPOSTO TRANSMISSÃO	DESPESAS ADMINISTRA TIVA 10%	CUSTO TO TAL UNITÁ RIO POR LO TE
Existentes	250m ²	175.000	1.940,00	1.172,00	350,00	204,00	1.750,00	390,00	5.806,00
Novos	150m ²	105.000	1.940,00	1.172,00	350,00	204,00	1.050,00	390,00	5.106,00
TOTAL									10.912,00

Obs: Os custos da legalização estão baseadas em percentuais fixados sobre *referência regional*, no período de novembro/80 a maio/81. Apesar dos valores médios de terrenos serem diferentes, o custo de legalização é igual face aos intervalos de valor previsto na Lei de Regimento de custas do Estado, conforme tabelas incluídas no item: "Estimativa de Custos Unitários: *A Legalização Fundiária*."

O custo de Lavratura de Escritura foi excluído, em razão de que, os contratos serão lavrados em primeira estância, sob instrumento particular, indo diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.

QUADRO 16

CUSTO TOTAL LEGALIZAÇÃO DE TERRENOS - MARIA ORTIZ

	Nº LOTES	C. UNITÁRIO	C. TOTAL
Lotes Existentes	1.702	5.806,00	9.881.812,00
Lotes Novos	393	5.106,00	2.006.658,00
TOTAL			11.888.470,00

CUSTO TOTAL: Cr\$ 11.888.470,00 (onze milhões, oitocentos e oitenta e oito mil cruzeiros e quatrocentos e setenta cruzeiros).

2.1.1. LOTES NOVOS CRIADOS POR ATERRO

Conforme proposta urbanística apontada pela empresa CEBRO S/A - Engenharia, firma contratada pela Prefeitura Municipal de Vitória para elaboração do ante-projeto, na intervenção do assentamento de Maria Ortiz serão produzidos novos espaços gerando novos lotes destinados a remanejamento interno dos moradores bem como ao aumento da densificação da área como forma de ratear entre mais habitantes o custo da infra-estrutura.

Desta forma, alguns lotes serão criados por aterro e outros não. Como custo o componente habitação entrarão somente os lotes com custo de aterro, passando esse custo a ser custo de terreno para o morador. Assim teremos o seguinte custo:

LOTES CRIADOS POR ATERRO

Nº lotes:	160 + 95 = 255
Área média do lote:	150m ²
Custo regularização por lote:	17.150,00 + custo 95 lotes
Área total dos lotes:	24.050m ²
Custo total regularização para lotes:	4.373.250,00
Até 5Km = Cr\$ 114,00 por m ²	

Desta forma, o custo total dos lotes com aterro é de 4.373.250,00 (quatro milhões, trezentos e setenta e três mil, duzentos e cinquenta cruzeiros).

2.1.2. LEVANTAMENTO CADASTRAL

Segundo dados retirados do Índice de Informador da Construção Civil para o mês/abril/81, o custo de áreas urbanizadas e/ou habitadas para levantamento cadastral incluindo-se nesse total material e mão-de-obra é em Km² distribuído na seguinte proporção:

- . Até 2Km² - 550.000,00
- . de 29Km² - 500.000,00
- . Acima de 10Km² - 425.000,00

Entretanto como será necessário o levantamento lote/lote, família a família, resolvemos considerar o custo de demarcação dos lotes com planta situação na escala 1:500 para cada família. Estes custos segundo a mesma fonte é de:

VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO	VALOR MÉDIO
1.350,00	2.400,00	1.875,00

Considerando a área Maria Ortiz, o custo por lote para o levantamento cadastral e de: Cr\$ 1.420,00. Assim, além do custo unitário calculado segundo valores dos *Informadores de Construção Civil*, para o mês abril/81. Nos Custos de levantamento cadastral foi acrescido o valor de Cr\$ 70,00 (setenta cruzeiros) por lote, em razão do custo de pessoal que irá atuar diretamente no cadastro.

QUADRO 16A

CUSTO TOTAL DO CADASTRO FÍSICO - MARIA ORTIZ

ÁREA MARIA ORTIZ	CUSTO POR TERRENO	NÚMERO DE LOTES	CUSTO TOTAL
68,3ha	1.420,00	2.095	2.974.900,00

2.1.3. CADASTRO DOCUMENTAL

O cadastro documental corresponde ao trabalho efetivo de levantamento da documentação existente entre os moradores, para efeito de comprovação da posse dos terrenos, para a legalização da propriedade. A discriminação desses custos está no item *Estimativa de Custos por Subcomponente*.

QUADRO 17

CUSTO TOTAL DA DOCUMENTAÇÃO - MARIA ORTIZ

NÚMERO DE LOTES	CUSTO UNITÁRIO DOCUMENTAÇÃO	CUSTO TOTAL
2.095	598,00	1.252.810,00
TOTAL		1.252.810,00

2.2 SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA

Em Maria Ortiz cerca de 404 domicílios não tem ligação domiciliar de água, correspondendo a 23,7% do total de domicílios atualmente existentes.

O custo da ligação domiciliar em Maria Ortiz não comporta a ligação externa à rede, já prevista no custo de implantação da rede pela CESAN, no componente de infra-estrutura, a qual inclui ligação até a caixa padrão.

No custo da ligação domiciliar de água, está previsto a implantação de uma caixa d'água de 250 litros, orientada pela própria Cia de Saneamento, e servirá para contrabalancear os disfuncionamentos da rede, possibilitando armazenamento per capita.

O custo da ligação domiciliar unitário para Maria Ortiz é o mesmo que o adotado para outros bairros.

Além de atender os domicílios sem ligação atualmente, o projeto prevê também o atendimento aos lotes novos, em número de 393.

QUADRO 18

DOMICÍLIOS S/INSTALAÇÃO	LOTES NOVOS	TOTAL LIGAÇÕES
404	393	797

QUADRO 19

CUSTO TOTAL DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA - MARIA ORTIZ

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
C/Caixa d'água	232	3.064,00	710.848,00
S/Caixa d'água	565	964,00	544.660,00
TOTAL	797		1.255.508,00

A composição do custo unitário das ligações de água, está discriminada no item *Estimativa de custos unitários por subcomponente*.

2.3. SUBCOMPONENTE ENERGIA ELÉTRICA

Cerca de 30,8% dos domicílios existentes em Maria Ortiz não possuem ligação domiciliar de energia elétrica, correspondendo em números absolutos a 525 casas. Os custos de ligação domiciliar estão incluídos no custo de implantação da rede, a ser realizado pela Companhia Estadual de Energia Elétrica, que instalará em cada domicílio um *Kit* com pontos de luz para tomadas e lâmpadas.

O custo da ligação domiciliar embora não seja tomada no custo do componente habitação, deverá ser computado para efeito do pagamento de prestação.

NÚMERO LIGAÇÕES DOMICILIARES LUZ

Existentes:	525
Lot. novos:	393
Total ligações:	918

2.4. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO

Observe-se pelo quadro abaixo que 33,8% dos domicílios em Maria Ortiz não apresentam ligações em condições adequadas dos esgotos sanitários. Esta observação vale para entender que no caso de Maria Ortiz, este item de ligação domiciliar de esgoto comportará duas soluções compreendendo primeiramente, todos os domicílios que receberão unicamente a ligação domiciliar de esgoto (LDE) e em segundo lugar os domicílios que devido a precariedade indicada pela pesquisa, de suas atuais instalações sanitárias receberão uma nova unidade sanitária. Em ambos os casos deverá existir uma fossa de compartimento único entre a rede coletora e a unidade sanitária.

QUADRO 20

SITUAÇÃO SANITÁRIA DO BAIRRO MARIA ORTIZ (ESGOTO)

SITUAÇÃO	% RELATIVO	VALOR ABSOLUTO
Rede pública	66%	1.126
Vala	16,3%	278
Fossa séptica	0,8%	15
Fossa negra	2,5%	30
Fossa seca	4,1%	71
A céu aberto	0,5%	10
Não possui s/declaração	10,1%	172
TOTAL	100,0%	1.702

Fonte: Pesquisa Sócio-Econômica - Projeto CPM/BIRD, IJSN. Out./80.

Face a situação atual dos moradores em relação ao destino de esgotos e diante da proposta de solução apontada para o assentamento no componente infra-estrutura, temos que sendo a rede coletora a solução preconizada para o aglomerado, excetuando-se os domicílios já ligados à rede coletora (1.126), todos os demais (576) necessitarão de ligações domiciliares de esgoto (LDE), inclusive os que alegam possuir fossas sépticas, solução não compatível como solo do bairro, e os novos lotes criados (393).

Desta forma, temos a necessidade de implantar 969 (novecentos e sessenta e nove) ligações.

Deste total de 969 ligações, alguns domicílios precisarão tam
bém da cabine sanitária, assim distribuídas:

1. Os que não as possuem por declaração	172
2. Os novos lotes criados	393
3. Os que se servem de fossas secas	71
4. Os que se enquadram nas categorias: fossa negra, a cêu aberto, vala, onde adotou-se a hipótese de <u>ca</u> rência de 50%	<u>159</u>
TOTAL DE DOMICÍLIOS COM CABINE SANITÁRIA	795

Assim os domicílios que necessitam apenas de ligação simples se
rão os restantes 174, que corresponde a diferença:

$$969 \text{ (LDE)} - 795 \text{ (US)} = 174$$

QUADRO 21

CUSTO TOTAL DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO - MARIA ORTIZ

NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
174	7.547,00	1.313.178,00

2.5. SUBCOMPONENTE: UNIDADES SANITÁRIAS COMPLETAS

Custo Unidade Sanitária (US) + LDE:

Unidade Sanitária: Tipo Fundação SESP

Fonte: COHAB-ES

QUADRO 22

CUSTO TOTAL DAS CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS

NÚMERO DE DOMICÍLIOS	CUSTO UNI DADE SANITÁ.	CUSTO LDE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
795	19.781	7.547,00	27.328,00	21.725.760,00

As implantações nos domicílios das ligações domiciliares de esgoto juntamente com as cabines sanitárias perfazem um custo total de: 21.725.760,00 (Vinte e um milhões, setecentos e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta cruzeiros).

2.6. SUBCOMPONENTE: INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS

Conforme proposta definida no item *Comercialização dos Lotes*, os proprietários de domicílios alugados serão indenizados pelo projeto proporcionando a legalização dos imóveis aos atuais inquilinos. Desta forma apresenta-se a seguir o custo indenizações dos domicílios alugados na área de Maria Ortiz.

QUADRO 23

INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS - MARIA ORTIZ

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	ÁREA MÉDIA	CUSTO POR m ²	CUSTO POR DOMICÍLIO	CUSTO TOTAL
Madeira	297	45m ²	1.950,00	87.750,00	26.061.750,00
Alvenaria	107	48m ²	9.750,00	468.000,00	50.076.000,00
TOTAL	404				76.137.750,00

Fonte: Sistema Nacional de Índice de Custo da Construção - BNH/IDEG

Revista Construção nº 177 - Maio/81.

QUADRO 24

CUSTOS DE INVESTIMENTO TOTAL DO COMPONENTE HABITAÇÃO - MARIA ORTIZ

ITENS		QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Terreno	Lotes criados por aterro	255	17.150,00	4.373.250,00
Legalização	Lotes existentes	1.702	5.806,00	9.881.812,00
	Lotes novos	393	5.106,00	2.006.658,00
	Total de lotes	2.095	-	11.888.470,00
Cadastro Físico		2.095	1.420,00	2.974.900,00
Cadastro Documental		2.095	598,00	1.252.810,00
Ligação de Esgoto Simples		174	7.547,00	1.313.178,00
Indenização Domicílios Alugados	Madeira	297	87.750,00	26.061.750,00
	Alvenaria	107	468.000,00	50.076.000,00
	Total	404	-	76.137.750,00
Ligação de Água	Com caixa	232	3.984,00	924.288,00
	Sem caixa	565	1.264,00	714.160,00
	Total	797	-	1.638.448,00
LDE + Unidade Sanitária		795	27.328,00	21.725.760,00
Fiscalização		-	-	493.548,00
Custo Total				121.798.114,00

Temos no caso de Maria Ortiz que distinguir as diversas situações possíveis de atendimento segundo os tipos de terrenos, uma vez que há custos diferenciados para os terrenos existentes e terrenos novos. Assim temos:

COMPONENTE: HABITAÇÃO

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR NO LOTE.

ÁREA: MARIA ORTIZ

1. TERRENOS ATUALMENTE EXISTENTES

ALTERNATIVAS		C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
A.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	7.824,00
B.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água c/Caixa	3.064,00	10.888,00
C.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água c/Caixa	3.064,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	18.435,00
D.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água c/Caixa	3.064,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
	Cabine Sanitária	19.781,00	38.216,00

continuação

	ALTERNATIVAS	C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
E.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
			15.371,00
F.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Financeiro	598,00	
	Cabine Sanitária	19.781,00	
			27.605,00
G.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água s/Caixa	964,00	
			8.788,00
H.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água s/Caixa	964,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	16.335,00
I.	Legalização	5.806,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação Água s/Caixa	964,00	
	Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
	Cabine Sanitária	19.781,00	
			36.116,00

2. TERRENOS NOVOS

No caso dos terrenos novos em Maria Ortiz, serão implantados todos os serviços de infra-estrutura domiciliar, correspondendo somente a uma alternativa.

Em Maria Ortiz, os terrenos novos criados estão divididos em 02 (dois).

GRUPOS A SABER:

- . TERRENOS CRIADOS SEM REGULARIZAÇÃO; são terrenos criados por reurbanização e melhor ocupação dos espaços existentes, não havendo custos de criação destes lotes.
- . TERRENOS NOVOS COM REGULARIZAÇÃO; são terrenos criados através de regularização do terreno, como movimentação de terra, terraplenagem, não se constituindo em aterro mais que representarão custos de investimento para o programa.

Assim temos:

2.1. TERRENOS NOVOS SEM REGULARIZAÇÃO

ITENS	C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Legalização	5.106,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação Água s/Caixa	964,00	
Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
Cabine Sanitária	19.781,00	35. 416,00

2.2. TERRENOS NOVOS COM REGULARIZAÇÃO

ITENS	C. UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Terreno	17.150,00	
Legalização	5.106,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação Água s/Caixa	964,00	
Ligação Esgoto Simples	7.547,00	
Cabine Sanitária	19.781,00	52.566,00

2.3. INDENIZAÇÃO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

Esta alternativa que se constitui somente em relação aos atuais moradores que são inquilinos, será acrescida em termos de custo unitário às outras alternativas, conforme a situação em que se enquadrar o lote do ocupante, atualmente na situação de inquilino.

DOMICÍLIOS CUSTO UNITÁRIO

- . Alvenaria: 468.000,00
- . Madeira: 87.750,00

SANTA TEREZA

- SUBCOMPONENTES: - LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTOS
 - CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS
 - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

3. ÁREA DE SANTA TEREZA

3.1. SUBCOMPONENTE: LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

Considerando que a área de Santa Tereza constitui-se de terrenos particulares invadidos por terceiros, o número de lotes a serem legalizados corresponderá ao total de lotes constatado na pesquisa, apesar de termos indicação pela pesquisa de um número de 148 famílias alegarem possuir Escritura Pública.

A não computação para efeito da legalização desse número de famílias que alegam ter documentos, prende-se a observações empíricas na área em que tais documentos alegados como escritura, não passam de Recibos Quitação do Arrecadamento, que muitos moradores pagaram aos legítimos proprietários.

Conhecedores de que tais títulos na verdade não atestam um Registro Legal que legitime a ocupação, optamos por definir a legalização dos terrenos ao número total de famílias/lotes do assentamento, evitando assim o risco de considerarmos como desnecessária, a legalização daqueles que alegam ter um título, sem contudo estarem ciosos de sua precariedade.

A área de Santa Tereza será desapropriada pela PMV, com base na declaração da área como de Utilidade Pública. Entretanto a desapropriação que entrará como custo do componente habitação será o referente somente aos lotes mais a área correspondente a ruas (sistema viário-hoje existente).

No restante da área será computado a desapropriação à conta dos equipamentos sócio-comunitários.

O custo do lote para o morador, melhor dizendo, para a família corresponderá ao custo total da desapropriação, e que corresponde rá pois ao custo do terreno.

A legalização, inclui os custos judiciais e de cartório, que será tomado em função do valor de mercado de um terreno com edificação hoje na área, este valor foi obtido através da pesquisa de Campo outubro/80, da média ponderada, valores venais da área dada pela PMV e dos preços por m² obtido em imobiliárias de Vitória, que mantem loteamento em locais próximos a Santa Tereza e em condições semelhantes.

Esta diferenciação entre os custo do lote efetivo para o morador, e o custo que ele vai pagar pela valorização, prende-se ao fato de que a avaliação efetuada pela Receita Estadual considerou so mente custo do terreno sem edificação.

Assim se a legalização dos lotes tomar como base o valor da ava liação, estaria sendo subestimada inclusive para lotes em melhor localização.

Os custos de legalização dos terrenos em Santa Tereza, estão assim divididos.

3.1.1. DESAPROPRIAÇÃO DE LOTES HABITACIONAIS:

QUADRO 25

DESAPROPRIAÇÃO E CUSTO UNITÁRIO DE TERRENO - SANTA TEREZA

ÁREA MÉDIA LOTE	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL LOTES*	ÁREA RUAS	ÁREA TOTAL
106m ²	1.172	125.000m ²	44.000m ²	169.000 m ²

ÁREA TOTAL A DESAPROPRIAR (LOTES + VIAS)	VALOR M ² P/DESAPROP. (BASE LAUDO AVALIAÇÃO)	VALOR DESAPROPRIAÇÃO Cr\$	CUSTO UNITÁRIO
169.000m ²	150,00	25.350.000	21.630,00

O custo por terreno para o assentamento de Santa Tereza, é de Cr\$ 21.630,00 (Vinte e um mil seiscientos e trinta cruzeiros).

*A área total correspondente aos lotes é 124.232m², entretanto para compensar diferenças, já que a área do lote é em média, arredondamos para 125 mil metrosquadrados, com uma margem a maior de 0,61%.

3.1.2. LEGALIZAÇÃO DOS TERRENOS

A legalização dos lotes em Santa Tereza será dada em termos de custo pelo valor mercado ficando o morador responsável pelo pagamento das custas judiciais de cartórios necessárias a efetivação da Escritura Definitiva.

Os custos processuais de cartório foram calculados de acordo com o estabelecido pela lei nº 1492/80 em percentuais fixados pelo regimento de custas do Estado, lei 2.884/74.

O custo da Lavratura de Escritura foi incluído no custo de legalização, porque a Unidade de Administração do Subprojeto (UAS/VT), só responderá pela parte de Redação e escrituração de contratos, uma vez, que obrigatoriamente por lei os cartórios tem que transladar em livro próprios a transferência imobiliária realizada, com o documento obtendo fé pública mediante assinatura do tabelião.

Conforme ilustra a tabela a seguir o custo legalização por lote em Santa Tereza é de Cr\$ 9.227,00 (Nove mil, duzentos e vinte e sete cruzeiros). Desta forma a composição do custo do aspecto legalização/terreno em Santa Tereza é a seguinte:

QUADRO 26

CUSTO UNITÁRIO LEGALIZAÇÃO/LOTE - SANTA TEREZA

ÁREA TERRENO	VALOR MÉDIO	REGISTRO INSCRIÇÃO	TAXA JUDICIÁRIA	TAXA AVALIAÇÃO	CERTIDÃO NEGATIVA	ESP. ADM.	IMPOSTO TRANSM.	CUSTO TOTAL
106m ²	350.000	2.834,00	1.754,00	350,00	204,00	585,00	3.500	9.227,00

OBS.: O custo de Lavratura de Escritura foi suprimido, pois os contratos serão lavrados em 1^a instância, sob instrumento particular, indo diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.

QUADRO 27

CUSTO TOTAL TERRENO + LEGALIZAÇÃO - SANTA TEREZA

CUSTO TERRENO	CUSTO LEGALIZAÇÃO	CUSTO TOTAL POR LOTE
21.630,00	9.227,00	30.857,00

CUSTO UNITÁRIO	NÚMERO DE LOTES	CUSTO TOTAL
30.857,00	1.172	36.164.440,00

O custo total de legalização + terrenos será de Cr\$ 36.164.440,00 (Trinta e seis milhões, cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta crzeiros).

3.1.3. CADASTRAMENTO FÍSICO

O custo do levantamento físico cadastral compõe para efeito de investimento, o custo da legalização.

QUADRO 28

CUSTO TOTAL CADASTRO FÍSICO - SANTA TEREZA

NÚMERO DE LOTES	CUSTO CADASTRAMENTO POR LOTE	CUSTO TOTAL
1.172	1.690	1.980.680,00

Assim para Santa Tereza, o custo de levantamento por lote, será o acima discriminado, com base nos preços do Boletim *Informadores da Construção Ci*

vil para o mês de abril/81. Acrescentando ainda o custo de pessoal diretamente envolvido no Cadastro conforme discriminação no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

3.1.4. CADASTRO DOCUMENTAL

O Cadastro Documental corresponde ao trabalho efetivo de levantamento da documentação existente entre os moradores, para efeito de comprovação da posse do terreno, para a legalização da propriedade. A discriminação desses custos está no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

QUADRO 29

CUSTO TOTAL DA DOCUMENTAÇÃO - SANTA TEREZA

NÚMERO DE LOTES	CUSTO UNITÁRIO DOCUMENTAÇÃO	CUSTO TOTAL
1.172	598,00	700.856,00
TOTAL		700.856,00

3.2. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA

A situação dos domicílios em Santa Tereza em relação ao abastecimento de água, corresponde a 354 domicílios que não têm ligação domiciliar, ou seja em torno de 30,2% do total de domicílios.

O custo de ligação domiciliar em Santa Tereza assim como em outras áreas não inclui a ligação externa a rede pública, já prevista no custo da rede no componente infra-estrutura, que inclui até a ligação da caixa padrão. Considera-se para o componente ligação domiciliar a ligação dentro do lote.

No custo da ligação domiciliar de água está incluído o custo de um reservatório de 250 litros, porque dimensionamento da rede é previsto um consumo per capita de 100 litros por dia. Considerando-se o diâmetro da rede que será implantado e único para todas as áreas e aceitando a hipótese de uso simultâneo da rede, a pressão não seria suficiente para abastecer os domicílios de final de rede, a instalação de uma caixa d'água de 250 litros servirá para contrabalançar esses diferenciamentos da rede, possibilitando o armazenamento per capita.

QUADRO 30

CUSTO TOTAL DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA - SANTA TEREZA

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	Nº DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
C/caixa d'água	202	3.064,00	618.928,00
S/caixa d'água	152	964,00	146.528,00
TOTAL	354	-	765.456,00

*A composição do custo unitário das ligações de água está discriminado no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

3.3. SUBCOMPONENTE ENERGIA ELÉTRICA

Cerca de 23,8% dos domicílios de Santa Tereza não tem ligação domiciliares de energia elétrica representando 278 domicílios. Os custos da ligação domiciliar estão incluídos no custo de implantação da rede a ser realizado pela Cia. Estadual de Energia Elétrica (ESCELSA), constando de um *Kit* com pontos para instalação de 01 (uma) lâmpada e 02 (duas) tomadas e/ou 02 (duas) lâmpadas e 01 (uma) tomada, conforme queira posteriormente o próprio morador.

As ligações domiciliares de energia elétrica portanto não estão incluídas no custo do componente habitação, porém irão ser computados para efeito da composição da prestação a ser paga pelo morador.

No total serão implantados através da ESCELSA 278 ligações domiciliares.

3.4. SUBCOMPONENTE LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO

As ligações domiciliares de esgoto irão se dividir em dois aspectos. Primeiramente serão calculados somente os domicílios que receberão unicamente a ligação domiciliar de esgoto (LDE) e em segundo lugar os domicílios que além da ligação domiciliar receberão também a unidade sanitária (U.S.). Em ambos os casos deverá existir uma fossa de compartimento único entre a rede coletora e a unidade sanitária.

QUADRO 31

SITUAÇÃO SANITÁRIA DE SANTA TEREZA (LANÇAMENTO ESGOTOS)

SITUAÇÃO	% RELATIVO	VALOR ABSOLUTO
Rede Pública	62	729
Vala	1,8	21
Fossa Séptica	2,9	34
Fossa Negra	6,1	72
Fossa Seca	8,2	97
A céu aberto	5,7	67
Não possui	12,6	148
Sem declaração	0,3	04
TOTAL	100,0	1.172

Fonte: Pesquisa Sócio-Econômica

Projeto CPM/BIRD - IJSN/out./80

No assentamento de Santa Tereza serão implantados novas redes do miciliares de esgoto, ligados à rede pluvial hoje existente con forme proposta do componente de infra-estrutura. Considerando-se o quadro que define a solução para lançamento esgotos neste assenta mento, inferiram-se algumas conclusões para solução das liga ções domiciliares de esgoto.

Os domicílios cujos despejos são lançados em valas a céu aberto, em fossas negras ou fazem à superfície do terreno, verifica-se que a caracterização do tipo de lançamento não define absolutamente o aspecto da existência ou não de unidade sanitária em cada imóvel. Assim, tanto poderiam os domicílios serem todos plenamente equipados quanto, totalmente desprovidos.

A opção mais prudente seria ficar entre os demais extremos, considerando-se 50% dos demais equipados.

Desta forma os domicílios em Santa Tereza beneficiados com unida des sanitárias são:

SITUAÇÃO DOMICILIOS	QUANTI DADE	PERCENTUAL	Nº ABSOLUTO
Fossa Negra			
Vala	160	50%	80
Céu Aberto			
Fossa Seca			
Não Possuem	249	100%	249
Sem Declaração			
TOTAL			329

Assim os domicílios a serem servidos com ligação domiciliar e cabine sanitária são de 329 (trezentos e vinte e nove).

Deduzido os domicílios já ligados às redes coletoras atualmente existentes (729) os quais poderão aproveitar pelo menos parte de sua rede interna atual, todos os demais casos (443) necessitarão de algum tipo de ligação, mesmo aqueles ligados a tanques sépticos, os quais poderiam canalizar todo o efluente para rede coletora proposta, já que necessariamente pagarão por ela. Desse total (443), deduzimos aqueles que além da ligação domiciliar de esgoto vão necessitar também da cabine sanitária (329) já referido acima e obtemos o número de ligações simples (114).

QUADRO 32

CUSTO TOTAL LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO - SANTA TEREZA

NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
114	7.547,00	860.358,00

3.5. SUBCOMPONENTE: UNIDADE SANITÁRIA COMPLETA (U.S.C.)

QUADRO 33

CUSTO TOTAL DAS UNIDADES SANITÁRIAS COMPLETAS - SANTA TEREZA

NÚMERO DE DOMICÍLIOS	CUSTO U.S.	CUSTO LDE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
329	19.781,00	7.547,00	27.328,00	8.990.912,00

As unidades sanitárias completas (domicílios com LDE + US) perfazem o custo total de Cr\$ 8.990.912,00 (Oito milhões, novecentos e noventa mil, novecentos e doze cruzeiros).

QUADRO 34

CUSTO DE INDENIZAÇÕES DOMICILIARES ALUGADOS - SANTA TEREZA

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS ALUGADOS	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	ÁREA MÉDIA	CUSTO POR m ²	CUSTO POR DOMICÍLIOS	CUSTO TOTAL
Madeira	99	45m ²	1.950,00	87.750,00	8.687.250,00
Alvenaria	53	48m ²	9.750,00	468.000,00	24.804.000,00
TOTAL	152				33.491.250,00

Fonte: Sistema Nacional de Índice de Custo da Construção - BNH/IDEG

Revista Construção nº 177 - Maio/81.

QUADRO 35

CUSTOS DE INVESTIMENTO TOTAL DO COMPONENTE HABITAÇÃO - SANTA TEREZA

ITENS		QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Terreno*		1.172	21.630,00	25.350.000,00
Cadastro Físico		1.172	1.690,00	1.980.680,00
Cadastro Documental		1.172	598,00	700.856,00
Legalização		1.172	9.227,00	10.814.044,00
Indenização Domicílios Alugados	Madeira	99	87.750,00	8.687.250,00
	Alvenaria	53	468.000,00	24.804.000,00
	Total	152	-	33.491.250,00
Ligação Domiciliar de Água	Com Caixa	202	3.984,00	804.768,00
	Sem Caixa	152	1.264,00	192.128,00
	Total	354	-	996.896,00
Ligação de Esgoto Simples		114	7.547,00	860.358,00
LDE + U. Sanitária		329	27.328,00	8.990.912,00
Fiscalização				216.963,00
CUSTO TOTAL				83.401.959,00

*No custo total do terreno há uma diminuição no valor de Cr\$ 360,00 face a arredondados quando de cálculo da desapropriação, explicado anteriormente.

A apresentação dos custos por categoria de infra-estrutura em diversas alternativas servem como indicação para verificação da capacidade de pagamento dos moradores, quando da análise da recuperação de custos.

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR POR LOTE

ÁREA: SANTA TEREZA

ALTERNATIVAS	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
A - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	33.145,00
B - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	36.209,00
C - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	43.756,00
D - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	
Cabine sanitária	19.781,00	63.537,00

ALTERNATIVAS	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
E - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	40.692,00
F - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	34.109,00
G - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	41.656,00
H - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	
Cabine sanitária	19.781,00	61.437,00
I - Terreno	21.630,00	
Legalização	9.227,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Cabine sanitária	19.781,00	52.926,00

3.6. SUBCOMPONENTE: INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS

Conforme proposta definida no item do presente trabalho, *Proposta de Comercialização dos Lotes*, os atuais moradores de Santa Tereza que são inquilinos, tornar-se-ão proprietários dos domicílios que hoje ocupam, recebendo os atuais locadores indenizações pelos imóveis. As sim temos a seguir o custo indenização de tais imóveis, financiado pelo programa.

J - INDENIZAÇÃO DOMICÍLIOS ALUGADOS

Esta alternativa só será aplicada nos casos dos domicílios hoje ocu
pados por inquilinos e será acrescida em termos de custo unitário às
outras alternativas conforme o caso em que se encontrar os lotes/do
micílios atualmente alugados.

TIPO DE DOMICÍLIOS:

- . Madeira: 87.750,00
- . Alvenaria: 468.000,00

PORTO DE SANTANA

- SUBCOMPONENTES:
- LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ENERGIA ELÉTRICA
 - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTOS
 - CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS
 - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

4. ÁREA DE PORTO DE SANTANA: ESTIMATIVA DE CUSTOS

4.1. SUBCOMPONENTE: LEGALIZAÇÃO

No assentamento de Porto de Santana, de acordo com a solução jurídica adotada para transferência aos moradores, a administração municipal de Cariacica assumirá a responsabilidade de medição dos lotes, levantamento topográfico, discriminação da documentação necessária e encaminhamento de registro a Cartório, cabendo à Prefeitura Municipal de Vitória a assinatura das Escrituras bem como o fornecimento de todas informações legais necessárias ao processo.

Por este procedimento pretende-se a efetivação da posse e a competente escritura pública, a cerca de 4.462 famílias ou mais diretamente a 4.462 lotes. Além destes lotes atualmente existentes, serão criados em face de obras e aberturas de vias públicas com um certo reordenamento na área, cerca de 340 novos lotes. Estes novos lotes serão também regularizados, totalizando então 4.802 lotes.

Para os moradores de Porto de Santana, o custo do terreno independente da legalização será estabelecido de acordo com os critérios aprovados no convênio entre a Prefeitura Municipal de Cariacica e a Prefeitura Municipal de Vitória. De acordo com o estabelecido atualmente pela PMV, o custo do terreno em Porto de Santana está assim estabelecido, em função da UFMV - Unidade Fiscal do Município de Vitória. Este valor p/exercício de 1981 é de Cr\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos cruzeiros).

Terrenos planos: 5% UFMV: 2.500,00 = 125,00

Terrenos em aclives: 2% UFMV: 2.500,00 = 50,00

Do número de lotes atualmente existentes, a distribuição em lotes planos e em aclives é a seguinte:

. 90% lotes em morro:	4.016 lotes	} 260m ²
. 10% lotes planos:	446 lotes	

Os lotes novos criados são todos localizados na encosta do morro da Aparecida, portanto terrenos em aclive. O número total de lotes em morro é 4.356 lotes (quatro mil, trezentos e cinquenta e seis).

Para evitar subvalorização do imóvel, consideramos para efeito de transferência aos moradores dois custos:

- 1) O custo de legalização estabelecido em função do valor demarcado por m², obtido em pesquisa direta e indireta;
- 2) O custo do terreno com base nos percentuais da UFMV para o exercício de 1981, a ser pago pelo morador.

4.1.1. LOTES EXISTENTES

QUADRO 36

CUSTO DE TERRENOS EXISTENTES EM MORRO - PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA	P/M ²	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
4.016	260m ²	50,00	13.000,00	52.208.000,00

4.1.2. LOTES NOVOS

QUADRO 37

CUSTO DE LOTES NOVOS EM MORRO - PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA	P/M ²	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
340	160m ²	50,00	8.000,00	2.720.000,00

Portanto o custo total de terrenos em morro no assentamento de Porto de Santana, reunindo lotes novos e existentes importa em Cr\$ 54.928.000,00 (Cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte e oito mil cruzeiros).

4.1.3. TERRENOS PLANOS

QUADRO 38

CUSTO DE TERRENOS PLANOS EXISTENTES - PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE LOTES	ÁREA MÉDIA	P/M ²	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
446	260m ²	125,00	32.500,00	14.495.000,00

QUADRO 39

CUSTO TOTAL DE TERRENOS EM PORTO DE SANTANA

SITUAÇÃO DOS LOTES	Nº DE LOTES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL TERRENOS
Lotes em morros atuais	4.016	13.000,00	52.208.000,00
Lotes novos em morros	340	8.000,00	2.720.000,00
Lotes planos	446	32.500,00	14.495.000,00
TOTAL	4.802	53.500,00	69.423.000,00

No caso do Assentamento de Porto de Santana, conforme convênio a ser firmado entre os Governos Municipais de Cariacica e Vitória, os terrenos serão cedidos gratuitamente aos moradores, não incidindo portanto no custo do projeto o custo de m² de terreno para os moradores. Mesmo o preço de 5,00 o m² estabelecido no Artigo 1º da Lei nº 2573/79 do Município de Vitória, deverá ser alterado em mensagem a ser enviada pelo Chefe do Executivo de Vitória à Câmara Municipal, uma vez que é previsto pelo Termo de Compromisso para Assinatura de Convênio entre duas Prefeituras, que não será imputado nenhum custo de terreno.

Entretanto, optamos pelo incorporamento do custo do terreno no cálculo dos custos do Componente Habitação para Porto de Santana, como medida preventiva, porque a assinatura do convênio já exaustivamente mencionado dependerá muito mais de intermitências políticas do que de operações técnicas. Caso tal convênio não venha a se efetivar, os custos de terreno já estarão indicados e dependerá sua inclusão da decisão da Coordenação do Programa a Nível do Governo Federal.

O custo unitário do terreno quer planos quer em aclives ou os lotes novos não entrarão no presente volume como custos de investimento do Programa, sendo a sua inclusão uma questão meramente indicativa de valor pelos motivos acima justificados, e portanto não comporão o quadro de custo final do componente Habitação para o Assentamento de Porto de Santana.

4.1.4. LEGALIZAÇÃO DOS TERRENOS

QUADRO 40

CUSTO UNITÁRIO DE LEGALIZAÇÃO TERRENOS - PORTO DE SANTANA

ÁREA	VALOR MÉDIO	REGISTRO INSCRIÇÃO	TAXA JUDICIÁRIA	TAXA AVALIAÇÃO	CERTIDÃO NEGATIVA	DESPESAS ADMINIST.	IMPOSTO	CUSTO TOTAL
260m ²	214.000,00	2.425,00	1.463,00	350,00	204,00	487,00	2.140,00	7.070,00

OBS: O custo legalização em Porto de Santana, assim como de outras áreas foi acrescido de outras custas judiciais, superando o valor fixado nos cálculos do pré-ante-projeto.

Os valores acima estabelecidos tomaram como base a UPFES, em vigor até abril/81.

O custo de Lavratura de Escritura foi suprimido em razão de que, os contratos serão lavrados em 1^a instância, sob instrumento particular, indo diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.

QUADRO 41

CUSTO TOTAL DE LEGALIZAÇÃO DOS TERRENOS EM PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE LOTES	CUSTO LEGALIZAÇÃO POR LOTE	CUSTO TOTAL
4.802	7.070,00	33.950.140,00

O custo total de legalização em Porto de Santana é de Cr\$ 33.950.140,00 (Trinta e três milhões, novecentos e cinquenta mil e cento e quarenta cruzeiros).

4.1.5. CADASTRO FÍSICO

O custo do levantamento físico cadastral compõe para efeito de investimento, o custo da legalização. Assim, para Porto de Santana, onde existem lotes planos e lotes novos, o custo levantamento por lote, será discriminado a seguir, com base nos preços do Boletim *Informadores da Construção Civil*, para o mês de abril/81. Acrescentando ainda o custo de pessoal diretamente envolvido no cadastro, conforme discriminação no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

QUADRO 42

CUSTO TOTAL DE CADASTRO FÍSICO - PORTO DE SANTANA

SITUAÇÃO DOS LOTES	CUSTO UNITÁRIO CADASTRO FÍSICO	CUSTO UNITÁRIO PESSOAL	CUSTO TOTAL POR LOTE	NÚMERO DE LOTES	CUSTO TOTAL
Lotes planos	1.350	70,00	1.420,00	446	633.320,00
Lotes morro	1.620	70,00	1.690,00	4.356	7.361.640,00
TOTAL				4.802	7.994.960,00

Fonte: Informadores Construção Civil - VT/BH, abril/81.

4.1.6. CADASTRO DOCUMENTAL

O cadastro documental corresponde ao trabalho efetivo de levantamento da documentação existente entre os moradores, para efeito de comprovação da posse dos terrenos, para a legalização da propriedade. A discriminação desses custos está no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

QUADRO 43

CUSTO TOTAL DA DOCUMENTAÇÃO - PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE LOTES	CUSTO UNITÁRIO DOCUMENTAÇÃO	CUSTO TOTAL
4.802	598,00	2.871.596,00
TOTAL		2.871.596,00

Visando proporcionar uma definição apropriada das medidas a serem implementadas em Porto de Santana, no que se refere a infra-estrutura comi- ciliar temos a seguir a situação de carência dos domicílios de Porto de Santana.

DOMICÍLIOS S/INSTALAÇÃO	LOTES NOVOS	TOTAL DE LIGAÇÕES
947	340	1.287

QUADRO 45

CUSTO TOTAL DAS LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA - PORTO DE SANTANA

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Com caixa d'água	889	3.064,00	2.723.896,00
Sem caixa d'água	398	964,00	383.672,00
TOTAL	1.287		3.107.568,00

*A composição do custo unitário das ligações de água, está descrita minada no item *Estimativa de Custos Unitários por Subcomponente*.

4.3. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÃO DOMICILIAR ENERGIA ELÉTRICA

Cerca de 18,2% dos domicílios em Porto de Santana não tem ligação domiciliar de luz, perfazendo o total de 814 domicílios. O custo da ligação domiciliar de luz está incluído no custo da rede, a ser implantado no componente infra-estrutura pela Companhia Estadual de Energia Elétrica (ESCELSA). Entretanto mesmo não computado para custo no componente Habitação, o custo da ligação domiciliar entrará para os cálculos da prestação do morador. O número total de ligações domiciliares de energia elétrica é de 1.154, incluídos os domicílios atualmente não servidos (814) mais os lotes novos criados por reurbanização (340).

4.4. SUBCOMPONENTE: LIGAÇÕES DOMICILIARES ESGOTO

QUADRO 46

SITUAÇÃO SANITÁRIA DE PORTO DE SANTANA (LANÇAMENTO DE ESGOTOS)

SITUAÇÃO	PORCENTAGEM	VALOR ABSOLUTO
Rede pública	32,4%	1.446
Fossa séptica	8,0%	357
Fossa negra	13,2%	590
Fossa seca	25,5%	1.139
A céu aberto	4,2%	191
Não possui	1,2%	58
Vala	15,2%	681

Foi adotada como solução para o lançamento de esgotos em Porto de Santana, o sistema de fossas sépticas coletivas atendendo a um conjunto de 10 domicílios por cada tanque séptico.

Desta forma podemos considerar satisfatoriamente servidas atualmente, as famílias que já utilizam esta solução em moldes individuais (357), referente aos domicílios atualmente servidos por fossas sépticas.

Todos os demais domicílios, em torno de 4.105, necessitariam de novas ligações domiciliares, inclusive os novos lotes criados (340)

Deste total de 4.445 novas ligações domiciliares de esgoto, alguns domicílios apresentam carência de cabine sanitária. Estes seriam:

1) Os que não as possuem, por declaração expressa	=	58
2) Os lotes novos criados	=	340
3) Os que se servem de fossas secas	=	1.139
4) Os que se enquadram nas categorias: fossa negra, a céu aberto e vala, onde torna-se 50% como hipótese de carência	=	<u>731</u>
TOTAL DE CABINES		2.268

Assim os domicílios necessitando apenas de ligações simples seriam os restantes 2.177, que corresponde a diferença entre o total de novas ligações (4.445) e o total de cabines (2.268).

4.4.1. CUSTO DAS LIGAÇÕES

Conforme quadro anterior o número de domicílios em Porto de Santana que receberão exclusivamente ligação de esgoto ao novo sistema é de 2.177 (duas mil cento e setenta e sete ligações).

QUADRO 47

CUSTO TOTAL LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO - P. SANTANA

NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO*	CUSTO TOTAL
2.177	7.547,00	16.429.819,00

*O custo unitário das ligações domiciliares e sua composição por item está incluído na estimativa de custos unitários por itens de intervenção.

4.5. SUBCOMPONENTE: UNIDADES SANITÁRIAS COMPLETAS

- CUSTO DE UNIDADES SANITÁRIAS COMPLETAS

Os domicílios em Porto de Santana que receberão a unidade sanitária juntamente com ligação domiciliar de esgoto são em número de 2.268 (dois mil, duzentos e sessenta e oito) conforme descrito anteriormente.

Conforme descrição anterior, o custo unitário para esses domicílios consta do custo unitário da cabine + custo unitário da ligação.

A cabine sanitária é a do tipo utilizado pela Fundação SESP.

Fonte: COHAB-ES.

QUADRO 48

CUSTO TOTAL CABINES SANITÁRIAS COMPLETAS - PORTO DE SANTANA

NÚMERO DE DOMICÍLIOS	CUSTO UNITÁRIO - CABINE SANIT.	CUSTO LDE	CUSTO UNITÁRIO TOTAL	CUSTO TOTAL
2.268	19.781,00	7.547,00	27.328,00	61.979.904,00

Fonte: COHAB-ES

As ligações domiciliares de esgoto + implantação cabine sanitária para os domicílios que receberão estes serviços acoplados, terá o custo total de Cr\$ 61.979.904,00 (Sessenta e um milhões, novecentos e setenta e nove mil, novecentos e quatro cruzeiros).

4.6. SUBCOMPONENTE: INDENIZAÇÃO DOMICILIAR ALUGADOS

Conforme definição contida no item do presente volume "*Proposta de Comercialização dos Lotes*", apresentamos a seguir, o custo de indenizações dos domicílios alugados na área de Porto de Santana.

QUADRO 49

INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS - PORTO DE SANTANA

SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	ÁREA DOS DOMICÍLIOS	CUSTO POR m ²	CUSTO POR DOMICÍLIO	CUSTO TOTAL
Madeira	380	45m ²	1.950,00	87.750,00	33.345.000,00
Alvenaria	160	48m ²	9.750,00	468.000,00	74.880.000,00
TOTAL	540	-	-	-	108.225.000,00

Fonte: Sistema Nacional de Índice de Custo da Construção - BNH/IDEG
Revista Construção nº 177 - Maio/81

QUADRO 50

CUSTO DE INVESTIMENTO TOTAL DO COMPONENTE HABITAÇÃO - PORTO DE SANTANA

ITENS		QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
LEGALIZAÇÃO	Morro	4.016	7.070,00	28.393.120,00
	Planos	446	7.070,00	3.153.220,00
	Novos	340	7.070,00	2.403.800,00
	Total	4.802	-	33.950.140,00
CADASTRO FÍSICO	Morro	4.356	1.690,00	7.361.640,00
	Plano	446	1.420,00	633.320,00
	Total	4.802	-	7.994.960,00
CADASTRO DOCUMENTAL		4.802	598,00	2.871.596,00
INDENIZAÇÃO DOMICÍLIOS ALUGADOS	Madeira	308	87.750,00	33.345.000,00
	Alvenaria	160	468.000,00	74.880.000,00
	Total	540	-	108.225.000,00
LIGAÇÃO DE ÁGUA	Com caixa	889	3.984,00	3.541.776,00
	Sem caixa	398	1.264,00	503.072,00
	Total	1.287	-	4.044.848,00
LIGAÇÃO DE ESGOTO SIMPLES		2.177	7.547,00	16.429.819,00
LDE + UNIDADE SANITÁRIA		2.268	27.328,00	61.979.904,00
FISCALIZAÇÃO				1.649.091,00
TOTAL GERAL				237.145.358,00

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA RECEBIDA NO LOTE

Com base nos custos gerais por tipos de terrenos e o provimento de infra-estrutura domiciliar, tem-se os seguintes custos por alternativas de atendimento:

1 - TERRENOS EXISTENTES

A - LOTES EM MORRO

ALTERNATIVAS	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
A ₁ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	9.358,00
A ₂ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	12.422,00
A ₃ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	
Ligação de esgotos simples	7.547,00	19.969,00
A ₄ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.690,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água com caixa	3.064,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	
Cabine sanitária	19.781,00	39.750,00

ALTERNATIVAS		CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
A₅ -			
Legalização		7.070,00	
Cadastro Físico		1.690,00	
Cadastro Documental		598,00	
Ligação de esgoto simples		7.547,00	16.905,00
A₆ -			
Legalização		7.070,00	
Cadastro Físico		1.690,00	
Cadastro Documental		598,00	
Cabine sanitária		19.781,00	29.139,00
A₇ -			
Legalização		7.070,00	
Cadastro Físico		1.690,00	
Cadastro Documental		598,00	
Ligação de água sem caixa		964,00	10.322,00
A₈ -			
Legalização		7.070,00	
Cadastro Físico		1.690,00	
Cadastro Documental		598,00	
Ligação de água sem caixa		964,00	
Ligação de esgoto simples		7.547,00	17.869,00
A₉ -			
Legalização		7.070,00	
Cadastro Físico		1.690,00	
Cadastro Documental		598,00	
Ligação de água sem caixa		964,00	
Ligação de esgoto simples		7.547,00	
Cabine sanitária		19.781,00	37.650,00

B - LOTES PLANOS

ALTERNATIVAS		CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
<hr/>			
B ₁ -			
	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	9.088,00
<hr/>			
B ₂ -			
	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de água com caixa	3.064,00	12.152,00
<hr/>			
B ₃ -			
	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de água com caixa	3.064,00	
	Ligação de esgoto simples	7.547,00	19.699,00
<hr/>			
B ₄ -			
	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de água com caixa	3.064,00	
	Ligação de esgoto simples	7.547,00	
	Cabine sanitária	19.781,00	39.480,00
<hr/>			
B ₅ -			
	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.420,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de esgoto simples	7.547,00	16.635,00
<hr/>			

ALTERNATIVAS	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
B ₆ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Cabine sanitária	19.781,00	28.869,00
B ₇ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	10.052,00
B ₈ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	17.599,00
B ₉ -		
Legalização	7.070,00	
Cadastro Físico	1.420,00	
Cadastro Documental	598,00	
Ligação de água sem caixa	964,00	
Ligação de esgoto simples	7.547,00	
Cabine sanitária	19.781,00	37.380,00

2. TERRENOS NOVOS

Os lotes novos só serão oferecidos completos, incluindo-se a ligação domiciliar de energia elétrica e cujo custo não será computado no componente Habitação, pois será implantada pela Cia. Estadual de Energia Elétrica (ESCELSA), através do componente de Infra-estrutura Urbana. Assim nos casos dos lotes novos a alternativa é única, incluindo todos os serviços de infra-estrutura domiciliar previstos no componente Habitação.

Como os lotes novos em Porto de Santana são localizados em morro inclui-se também o cadastramento físico em lotes de morro, ao preço de Cr\$ 1.620,00 por lote acrescidos de mais Cr\$ 70,00 correspondente ao custo de pessoal envolvido diretamente.

LOTES NOVOS	ITENS	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
340	Legalização	7.070,00	
	Cadastro Físico	1.690,00	
	Cadastro Documental	598,00	
	Ligação de água sem água	964,00	
	Ligação de esgoto simples	7.547,00	
	Cabine sanitária	19.781,00	37.650,00

Assim o custo de investimentos nos lotes novos em Porto de Santana.

QUANTIDADE	CUSTO POR LOTE	CUSTO TOTAL
340	37,650,00	12.801.000,00

3. INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS

O caso dos domicílios alugados constitui em si uma alternativa, pois que os atuais ocupantes de domicílios na situação de inquilinos irão adquirir tais imóveis, através do presente projeto.

Desta forma, o custo unitário das indenizações a serem pagas aos proprietários de imóveis serão incorporados ao custo unitário daquela alternativa em que se enquadrar o domicílio atualmente alugado.

DOMICÍLIOS ALUGADOS	CUSTO UNITÁRIO
Alvenaria	468.000,00
Madeira	87.750,00

TABELA 1

VALORES DE REGISTRO DE IMÓVEIS

De acordo com Lei 1492/80 em percentuais fixados pela Lei Regimento de Custas do Estado do Espírito Santo.

INTERVALOS	INCIDÊNCIA (% sobre UPFES)	UPFES	VALOR (cr\$)
a) até 5.000,00	9%	2.553,30	229,79
b) 5.001,00 a 10.000	13%	2.553,30	331,92
c) 10.001,00 a 20.000	19%	2.553,30	485,12
d) 20.001,00 a 50.000	38%	2.553,00	970,25
e) 50.001,00 a 100.000	57%	2.553,00	1.455,38
f) 100.001,00 a 200.000	76%	2.553,00	1.940,50
g) 200.001,00 a 300.000	95%	2.553,00	2.425,63
h) 300.001,00 a 500.000	111%	2.553,00	2.834,16
i) acima de 500.000	111% + 19% por cada 100.000,00 ou fração até o m <u>á</u> ximo de 190%		4.851,27

ESTIMATIVA DE CUSTOS UNITÁRIOS POR SUBCOMPONENTE

ESTIMATIVA DE CUSTOS UNITÁRIOS

ITENS DE INTERVENÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR

ITEM A: LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Os custos de legalização fundiária para todas as 4 (quatro) áreas de intervenção, foram estimados conforme o que prevê a Lei de Regimento de Custas do Estado do Espírito Santo - Lei nº 2884, de 28 de maio de 1974, alterada no que se refere as tabelas cobradas pelos Cartórios do Estado pela Lei nº 1492, de 25 de novembro de 1981.

Para composição do custo de legalização foram considerados conforme prevê o Regimento, os seguintes itens: Lavratura do Contrato ou Escritura; Registro do Contrato ou Escritura; Taxa de Avaliação (cobrada pela Receita Estadual); Taxa Judiciária; Despesas Administrativas de Cartórios; Imposto de Transmissão; Fornecimento de Certidão Negativa.

Em relação a cada um dos itens que compõe o custo de legalização é imprescindível esclarecer o que se segue:

a.1) O custo de lavratura escritura está incluído porque mesmo que as minutas dos contratos e escrituras sejam feitas pelo Escritório Administrativo da U.A.S., o cartório necessariamente por força de Lei tem que fazer o traslado em livro próprio, bem como fornecer as guias de pagamento da Taxa Judiciária, Avaliação e Imposto Transmissão. A este ato do Cartório é que denomina-se Lavratura, conforme informes obtidos junto a Corregedoria Geral do Estado e, refere-se as Escrituras Públicas. Assim, todas as Escrituras por instrumento público, são obrigadas por força de lei a serem lavradas no Cartório competente.

No custo de lavratura para cada área não está incluída a redação das minutas de escrituras e contratos, uma vez que se tal fosse feito pelo Cartório, seria acrescido de mais 50% sobre o valor da lavratura, conforme Lei nº 3.209.

- a.2.) A taxa judiciária segundo Artigo 27 - Inciso III da Lei 2884/74 corresponde a 30% do valor da lavratura, recolhida pelo Cartório a Receita Estadual.
- a.3.) A taxa de avaliação não incluída anteriormente, corresponde a um valor fixo cobrado pela Receita Estadual sobre qualquer valor Declarado de Imóvel avaliado pelo Serviço de Avaliação do Estado.
- a.4.) O custo de certidão negativa é incluído por exigência própria dos Cartórios do Estado para verificação de existência de débitos do adquirente/vendedor junto a Receita Estadual, Municipal. A certidão negativa corresponde a um valor fixo calculado sobre 8% do Salário Referência que é igual a Unidade Padrão Fiscal do Espírito Santo (UPFES).
- a.5.) Os custos de Registro e Lavratura de Escritura foram calculados com base em tabelas da Lei de Regimento de Custos-Alteração Lei 1492/80 em percentuais incidentes sobre a UPFES. Tais tabelas seguem em anexo ao presente texto para verificação.
- a.6.) Como todos valores básicos para composição dos custos de legalização estão vinculados a UPFES, cabe informar que o valor válido para o Estado do Espírito Santo no período de novembro/80 a abril/81 é de Cr\$ 2.553,30 (Dois mil, quinhentos e cinquenta e três cruzeiros e trinta centavos). Com o novo aumento do salário mínimo a partir de maio/81, o valor de referência = UPFES, será alterado, alterando-se consequentemente os custos de legalização. Este acréscimo não foi considerado no anteprojeto por não ser conhecido os índices de aumento do salário mínimo a vigorar a partir de maio de 1981.

- a.7) Acrescente-se que o que o item a.1 está se referindo é em relação à Escritura Pública Definitiva, e, a Lavratura de Escritura foi eliminada do Custo de Legalização, pois, o morador irá receber uma promessa de Compra e Venda por instrumento particular, não sendo preciso lavrar a Escritura, indo direto ao Cartório de Registro de Imóveis.

TABELA PARA CERTIDÃO NEGATIVA

8% UPFES - Valor = 204,26

TAXA JUDICIÁRIA

A taxa judiciária referente a Instrumento Público de transferências de bens imóveis será cobrado no valor de 30% dos emolumentos que couberem ao Servidor da Justiça (Cartórios) que lavrar o Ato, o qual fará transcrever o comprovante de seu recolhimento a Secretaria Estadual da Fazenda ou entidade por essa designada para o recebimento.

TAXA DE AVALIAÇÃO

Fixada pela Receita Estadual em abril/81 - 350,00 para qualquer tipo de imóvel.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Cobrada pelo Cartório no valor de 10% do custo de lavratura.

IMPOSTO TRANSMISSÃO

Devido a Receita Estadual sobre o valor de Avaliação na transferência de bens imóveis, incidindo 1% (um por cento).

LAUDÊMIO

Nos casos de Santa Rita/Maria Ortiz não será cobrada a taxa de 5% do laudêmio nas transferências a serem efetuadas pelas Prefeituras de Vitória e Vila Velha, segundo informações da Delegacia Regional do SPU. Existe portaria neste sentido e também por constar ao requerimento das áreas segundo o Decreto 178/67, pedido na direção da isenção do laudêmio.

TABELA 2

REGIMENTO DE CUSTAS - TABELA DE ESCRITURAS - NOVAS UPFES = Cr\$ 2.553,30 - LEI Nº 1.492 DE 25 DE NOVEMBRO DE 1.980

VALOR DE:			"AD - VALOREM"	LEI 3.209 + 10%	SUBTOTAL	+ DESPESAS	TOTAL
Atê	2.000,00	a	485,12	48,51	533,61	"	
De	2.000,01	a	5.000,00	765,99	76,59	842,58	"
De	5.000,01	a	10.000,00	970,25	97,02	1.067,27	"
De	10.000,01	a	20.000,00	1.455,38	145,38	1.600,91	"
De	20.000,01	a	50.000,00	1.940,50	194,05	2.134,55	"
De	50.000,01	a	100.000,00	2.936,29	293,62	3.229,58	"
De	100.000,01	a	200.000,00	3.906,54	390,65	4.297,19	"
De	200.000,01	a	300.000,00	4.876,79	487,67	5.364,46	"
De	300.000,01	a	400.000,00	5.847,04	584,70	6.431,74	"
De	400.000,01	a	500.000,00	6.817,29	681,72	7.499,01	"
De	500.000,01	a	600.000,00	7.788,14	778,81	8.566,95	"
De	600.000,01	a	700.000,00	8.758,39	875,39	9.634,22	"
De	700.000,01	a	800.000,00	10.728,64	1.072,86	11.801,50	"
De	800.000,01	a	900.000,00	11.698,89	1.169,88	12.868,77	"
De	900.000,01	a	1.000.000,00	12.669,14	1.266,91	13.936,05	"
De	1.000.000,01	a	1.100.000,00	13.639,39	1.363,93	15.003,32	"
De	1.100.000,01	a	1.200.000,00	13.660,15	1.366,01	15.026,16	"
De	1.300.000,01	em diante...			15.026,16		

NOTAS: I) Para escrituras de financiamento e promessa de compra e venda comuns, usar a Tabela "Ad-Valorem" (Coluna I), mais 10% da Lei nº 3.209 (Coluna 3);

II) Promessa de venda com redação do Cartório, contratos sociais, alterações de contrato social: Coluna I, mais 10% (Lei 3209) e mais 50% sobre a Coluna I, quando a minuta for feita pelo Cartório.

III) Emancipação e Revogação de Mandato ... (Cr\$ 3.000,00) - Adoção ... (Cr\$ 3.500,00).

IV) As custas serão calculadas pelo valor da avaliação p/pagamento de impostos ou Laudêmios e não pelo valor fornecido pela parte. (REGIMENTO DE CUSTAS).

ITEM B: CADASTRO FÍSICO

O custo do levantamento cadastral-físico que compõe diretamente o custo de legalização, foi estimado com base no Índice *Informadores da Construção Civil* - Referência abril de 1981.

A demarcação dos lotes com elaboração da respectiva planta de situação na escala de 1:500 obedece aos seguintes parâmetros:

VALORES MÍNIMOS	VALORES MÉDIOS	VALORES MÁXIMOS
1.350,00	1.875,00	2.400,00

Estes valores foram estabelecidos segundo a fonte citada para terrenos com área média de 300m². No caso de terrenos com acentuados aclives, o custo por lote do levantamento cadastral é acrescido de 20%.

Além desses valores, foi acrescido o valor de Cr\$ 70,00 (setenta cruzeiros) por lote, em razão do custo de pessoal que irá atuar diretamente no cadastro, a seguir discriminado:

TABELA 3
CUSTO DE PESSOAL DIRETO - CADASTRO FÍSICO

PESSOAL	QUANTIDADE	VALOR
Topógrafo	01	24.390,00 x 6 x 4 = 585.360,00
Aux.Téc.de Nível Médio	03	
Encargos Sociais		292.680,00
TOTAL		878.040,00
Número de Lotes	12.664	
Custo por Lote		70,00
Período:	06 meses	

ITEM C - CADASTRO DOCUMENTAL

O cadastro documental corresponde ao trabalho efetivo de levantamento da documentação existente entre os moradores, para efeito de comprovação da posse dos terrenos, para a legalização da propriedade.

Esse custo corresponde ao custo do pessoal diretamente envolvido, a se guir discriminado.

TABELA 4

CUSTO DE PESSOAL DIRETO - CADASTRO DOCUMENTAL

PESSOAL	QUANTIDADE	VALOR
Assistentes Sociais	4	4.890.240,00
Advogados	1	1.222.560,00
Encargos Sociais		1.460.272,00
TOTAL		7.573.072,00
Período:	18 meses	
Número de Lotes:	12.664	
Custo por Lote:		598,00

ITEM D:

LOTES NOVOS

No componente Habitação serão criados um total 1.038 lotes novos assim distribuídos:

Santa Rita: 305

Porto de Santana: 340

Maria Ortiz: 393

Estes lotes serão destinados aos moradores que serão removidos dos seus atuais lotes, pelos seguintes motivos:

. Transporte:

Abertura e alargamento de vias:

Santa Rita

- . 10 casas de alvenaria (48m² cada uma)
- . 19 casas de madeira (34m² cada uma)

Porto de Santana

- . 10 casas de alvenaria (48m² cada uma)
- . 40 casas de madeira (35m² cada uma)

. Equipamentos Comunitários:

Santa Rita

- . 3 casas de madeira (59,88m²) - Unidade de Saúde
- . 3 casas de madeira (62m²) - Praça de Esportes
- . 1 casa de madeira (20m²) - Praça de Esportes
- . 2 casas de madeira (55,7m²) - Creche
- . 1 casa de madeira (48m²) - Escola
- . 1 casa de alvenaria (25m²) - Escola

- . 1 casa de madeira (40m²) - Escola
- . 1 casa de alvenaria (80m²) - Creche

Santa Tereza

- . 1 casa de alvenaria (200m²) - Escola
- . 1 galpão de alvenaria (641m²) - Creche

Porto de Santana

- Morro do Meio

- . 3 casas de madeira (36m² cada uma) - Creche
- . 1 casa de alvenaria (36m²) - Creche

. Melhorias e Drenagens

Contenção de encostas - com muro de contenção

Porto de Santana

- . 4 casas de alvenaria (48m²) Rua Manoel Siqueira
- . 4 casas de alvenaria (48m²) Trecho Aquaviário
- . 10 casas de madeira (35m²) Trecho Aquaviário
- . 2 casas de alvenaria (48m²) Rua Presidente Vargas
- . 5 casas de madeira (35m²) - Rua Presidente Vargas

Alternativa:

Contenção de encostas - sem muro de contenção

Porto de Santana

- . 9 casas de alvenaria (48m² cada uma) - Rua Gabino Rios
- . 38 casas de madeira (35m² cada uma) - Rua Gabino Rios
- . 7 casas de alvenaria (48m² cada uma) - Trecho Aquaviário
- . 18 casas de madeira (35m² cada uma) - Trecho Aquaviário
- . 4 casas de alvenaria (48m²) - Rua Getúlio Vargas
- . 7 casas de madeira (35m²) - Rua Manoel Siqueira

Foram considerados para efeito de computação do número de domicílios a serem desalojados em Porto de Santana por melhorias urbanísticas e drenagens, a alternativa "sem muro de contenção".

Regularização de Santa Rita

Contenção de Encostas - sem muro de contenção

Santa Rita

. 8 casas de madeira (20m^2 cada uma)

Drenagem

. 146 casas de madeira (20m^2 cada uma)

Circulação Urbana

. 10 casas de alvenaria (48m^2 cada uma)

. 19 casas de madeira (20m^2 cada uma)

Para melhor entendimento do total de domicílios a serem desalojados, por motivo de obras do Componente de Infra-Estrutura Urbana e Comunitária, temos a seguir tabela desses domicílios, por itens de obras e a comparação do total de domicílios desalojados com os lotes novos criados nas áreas.

TABELA 5

DOMICÍLIOS REMOVIDOS POR OBRAS INFRA-ESTRUTURA URBANA/COMUNITÁRIOS

ITENS	Á R E A S									
	SANTA RITA		MARIA ORTIZ		SANTA TEREZA		PORTO DE SANTANA		TOTAL	
	ALVEN.	MAD.	ALVEN.	MAD.	ALVEN.	MAD.	ALVEN.	MAD.	ALVEN.	MAD.
Transporte	10	19	-	-	-	-	10	40	20	59
Equipamentos comunitários	02	11	-	-	02	-	01	03	05	14
Melhorias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contenção de encostas sem muro	-	08	-	-	-	-	20	63	20	71
Drenagem	-	146	-	-	-	-	-	-	-	146
Circulação urbana	10	19	-	-	-	-	-	-	10	19
TOTAL	22	203	-	-	02	.	31	106	55	309
TOTAL GERAL DOMIC.REMOVIDOS	225		-		02		137		364	

TABELA 06
DISPONIBILIDADE DE LOTES LIVRES

ÁREAS	LOTES LIVRES	OCUPADOS COM REMOÇÃO	LOTES DISPONÍVEIS
Santa Rita	305	225	80
Maria Ortiz	393	-	393
Porto de Santana	340	137	203
TOTAL 3 ÁREAS			676

Por essa tabela comparativa, verifica-se o total de 676 lotes urbaniza dos disponíveis nas áreas de intervenção. A proposta de ocupação e comercialização destes lotes, acha-se descrita no item "Proposta de Comercialização dos Lotes".

Os lotes urbanizados, compreendendo todos os serviços urbanos básicos relativos a infra-estrutura domiciliar, somente serão oferecidos em 03 (três) das 04 (quatro) áreas de intervenção e têm os seguintes custos unitários:

		Cr\$
Santa Rita		35.416,00
Maria Ortiz	Lote com aterro	52.566,00
	Lote sem aterro	35.416,00
Porto de Santana		37.650,00

ITEM E - INDENIZAÇÕES DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

As indenizações a serem movidas pelo componente Habitação, refere-se aqui aos proprietários de domicílios alugados nas 04(quatro) áreas de Intervenção. Conforme discriminação no item *Proposta Comercialização dos Lotes*, procurou-se adotar valores por m², para os tipos domicílios de madeira ou alvenaria, que expressassem não uma penalização nem tampouco permitisse tais *locadores* (SIC), mas que remunerasse um pouco abaixo do valor de mercado real as benfeitorias que tais proprietários processaram nos imóveis ao longo do tempo.

Assim com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, para o mês de abril/81, adotou-se o percentual de 71,5% do índice abril/81, para domicílios de alvenaria e 20% desse índice assim obtido para domicílios de madeira.

Esta medida toma como referência o fato da desvalorização dos imóveis (desgaste) ao longo do tempo assim como visava impedir ou atenuar os efeitos especulativos das indenizações que serão realizadas pelo programa.

Desta forma temos nas tabelas a seguir o custo unitário indenizações.

TABELA 07

ÍNDICES SINAPI - m² CONSTRUÇÃO P/ESPÍRITO SANTO

MESES	ÍNDICES
Janeiro/81	11.443
Fevereiro/81	12.090
Março/81	12.775
Abril/81	13.630

TABELA 08

CUSTO UNITÁRIO INDENIZAÇÕES

MÊS	ÍNDICE	CUSTO M ² ALVENARIA (71,5%)	CUSTO M ² MADEIRA (20%)
ABril/81	13.630/m ²	9.750,00/m ²	1.950,00/m ²

O número total de domicílios a serem indenizados nas 04(quatro) áreas de Intervenção está discriminado na tabela a seguir.

TABELA 09

DOMICÍLIOS ALUGADOS NAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO POR TIPO DE DOMICÍLIO E PARTICIPAÇÃO NO TOTAL

ÁREAS	DOMICÍLIOS ALUGADOS	TOTAL DOMICÍLIOS	PARTICIPAÇÃO % DOMICÍLIOS ALUGADOS	DOMICÍLIOS MADEIRA	DOMICÍLIOS ALUGADOS	PARTICIPAÇÃO % MADEIRA	PARTICIPAÇÃO % ALVENARIA	NÚMERO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS ALVENARIA	NÚMERO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS MADEIRA
Santa Rita	1.126	6.020	18,7%	4.356	1.664	72,3%	27,7%	312	814
Maria Ortiz	404	1.702	23,7%	1.253	449	73,6%	26,4%	107	297
Santa Tereza	152	1.172	12,9%	763	409	65%	35%	53	99
Porto de Santana	540	4.462	12,1%	3.141	1.321	70,4%	29,6%	160	380
TOTAL								632	1.590

Fonte: Pesquisa Sócio-econômica - Projeto CPM/BIRD - IJSN - Out/80.

ITEM F - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ÁGUA

O custo unitário das ligações domiciliares de água está estimado com base nos índices dos *Informadores da Construção Civil* para o mês de abril/81. Neste custo, está incluído o custo de um reservatório de 250 litros, porque no dimensionamento da rede é previsto um consumo per capita de 100 litros por dia, considerando-se o diâmetro da rede para todas as áreas que será reduzido e aventando a hipótese de uso simultâneo da rede, a pressão não será suficiente para abastecer os domicílios no final da rede. A instalação de uma caixa d'água de 250 litros servirá para contra-balançar esses diferenciamentos da rede, possibilitando o armazenamento per capita, isto, segundo informações técnicas da Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN.

QUADRO 51

COMPOSIÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO LIGAÇÃO DOMICILIAR DE ÁGUA

ITEM	CUSTO UNITÁRIO Cr\$	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL Cr\$
Tubo PVC 1/2" (6m)	300,00	2	600,00
Registro de gaveta 1/2"	200,00	1	200,00
Joelhos 90° PVC/Rosca 1/2"	12,00	2	24,00
União	34,00	1	34,00
Niple 1/2"	6,00	1	6,00
Torneira de bôia 1/2"	100,00	1	100,00
Caixa d'água em fibrocimento (250 litros)	2.100,00	1	2.100,00
SUBTOTAL			3.064,00
MÃO-DE-OBRA			920,00
TOTAL			3.984,00
Custo Unitário - Sem Caixa D'Água			964,00
Mão-de-Obra (30%)			300,00
TOTAL			1.264,00

ITEM G - LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO

O custo unitário das ligações domiciliares de esgoto, está estimado com base nos índices dos *Informadores da Construção Civil* para o mês de a bril/81. Consideramos como custo de mão-de-obra correspondente a 30% do custo do material, incluindo escavação.

QUADRO 52

COMPOSIÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DA LIGAÇÃO DOMICILIAR DE ESGOTO

ITEM	CUSTO UNITÁRIO CR\$	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL CR\$
Tubo PVC 100mm	244,66	15m	3.670,00
Curva 90º PVC 100mm	100,00	02m	200,00
Caixa Inspeção 60 x 45	1.168,00	01m	1.680,00
Escavação 0,40 x 0,30 x 9,0	234,00	1,08m ³	252,00
SUBTOTAL			5.805,00
Mão-de-obra			1.742,00
TOTAL			7.547,00

ITEM H - CABINES SANITÁRIAS

A alternativa de solução técnica encontrada para provimento dos domicílios nas áreas de intervenção em relação a unidades sanitárias foi dentro do possível a de mais baixo custo.

A unidade sanitária utilizada corresponde ao modelo da Fundação SESP utilizado pela COHAB-ES em áreas do Programa PROMORAR no Espírito Santo.

A composição dos custos unitários a seguir apresentada corresponde a valores calculados para novembro de 1980 de acordo com planilha fornecida pela COHAB-ES.

Para efeitos do Programa o custo foi reajustado com base na variação da UPC do 4º Trimestre 80 - Novembro ao 2º Trimestre 81 - Abril, com acréscimo de 20% para diferença de taxa inflação, segundo orientação do departamento de projetos da COHAB-ES.

O custo da cabine sanitária já inclui mão-de-obra, reajustado com base no INPC de 46,4% referente a abril de 1981.

O custo final unitário da cabine sanitária é de Cr\$ 19.781,00 (dezenove mil, setecentos e oitenta e um cruzeiros), assim divididos:

. Custo de mão-de-obra	9.592,00
. Custo do material	<u>10.189,00</u>
. Custo total unitária	19.781,00

A seguir temos as tabelas com as discriminações de material e mão-de-obra, de acordo com valores estabelecidos pela COHAB-ES e reajustado para abril de 1981 no final da tabela.

TABELA 10

DISCRIMINAÇÃO DE CUSTO DE MATERIAL E MÃO-DE-OBRA DA CABINE SANITÁRIA

DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	CUSTO DE MÃO-DE-OBRA		CUSTO DO MATERIAL	
			UNIT.	TOTAL	UNIT.	TOTAL
Confecção e montagem das placas, inclusive tubulações, conexões e acessórios	-	-	-	3.360,00		8.802,80
Leis Sociais	-	-	-	3.192,00		
SUBTOTAL				6.552,00		8.802,80
SUBTOTAL GERAL	-	-	-	-	-	15.354,00
Ferramentas	-	-	-	-	-	788,00
Transporte	-	-	-	-	-	440,00
TOTAL GERAL EM ABRIL/81	-	-	-	-	-	16.562,00

PROJETO: Unidade Sanitária

COMPONENTE: Habitação

FONTE: COHAB-ES

DATA: Novembro/80

TABELA 11

MÃO-DE-OBRA REAJUSTADA - ABRIL/81 - CABINE SANITÁRIA

1. Variação UPC	$\frac{6.552,00}{663,56}$	$= 9,874129 \times 877,86 =$
		$= 8.776,74$

2. Variação INPC	$6.552,00 \times 1,464 = 9.592,12$
------------------	------------------------------------

TOTAL FINAL	9.592,00
-------------	----------

NB 1) UPC novembro/80	= 663,56
UPC abril/81	= 877,86
INPC abril/81	= 46,4%

- 2) Como o custo da mão-de-obra com base na variação do UPC sofreu menor acréscimo do que a variação com base no INPC, optou-se pelo reajuste da mão-de-obra com base no INPC.

TABELA 12

COMPOSIÇÃO DO CUSTO DE MATERIAL - CABINE SANITÁRIA

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR ESTIMADO Cr\$	
				UNIT.	TOTAL
01	Cimento portland escuro	kg	300	6,00	1.800,00
02	Areia	m ³	0,5	400,00	200,00
03	Brita nº 2	m ³	0,13	600,00	78,00
04	Ferro CA 24 Ø 1/8"	kg	3,0	45,00	135,00
05	Ferro CA 24 Ø 3/10"	kg	4,0	45,00	100,00
06	Arame de ferro n.10	kg	0,32	70,00	22,40
07	Bacia sanitária	unid.	1	1.300,00	1.300,00
08	Caixa do descarga "CIPLA"	unid.	1	550,00	550,00
09	Engate plástico n.5 s/canopla	unid.	1	75,00	75,00
10	Tubo de descarga "CIPLA" n.19	unid.	1	140,00	140,00
11	Balsa para bacia sanitária "CIPLA"	unid.	1	25,00	25,00
12	Adaptador para caixa d'água de PVC c/flanges tipo curto 15mm x 3/4"	unid.	2	32,00	64,00
13	Registro de boia "CIPLA" Ø 1/2"	unid.	1	65,00	65,00
14	Bucha de PVC rosqueável com redução Ø 3/4" x x 1/2	unid.	1	6,00	6,00
15	Bucha de PVC com redução sold. Ø 25mm x 20mm	unid.	2	3,20	6,40
16	Luva PVC rosqueável Ø 3/4"	unid.	1	10,00	10,00
17	Joelho PVC sold. Ø 20mm x 90°	unid.	6	8,00	48,00
18	Joelho PVC sold. Ø 25mm x 90°	unid.	2	11,00	22,00

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR ESTIMADO Cr\$	
				UNIT.	TOTAL
19	Joelho PVC Ø 20mm	unid.	3	17,00	51,00
20	Adaptador PVC Ø 25mm x 3/4"	unid.	2	6,00	12,00
21	Chuveiro "CIPLA"	unid.	1	40,00	40,00
22	Registro de metal de pressão Ø 1/2"	unid.	1	180,00	180,00
23	Luva PVC Ø 20mm	unid.	2	10,00	20,00
24	Adaptador OVC Ø 20mm	unid.	1	4,00	4,00
25	TE PVC sold. Ø 25mm x 90°	unid.	1	14,00	14,00
26	Ralo sinfonado com saída regulável Ø 40mm	unid.	1	80,00	80,00
27	Joelho PVC para esgoto Ø 40mm	unid.	2	25,00	50,00
28	Caixa d'água C° A° CAP 250L	unid.	1	-	1.500,00
29	Torneira de metal Ø 1/2"	unid.	1	340,00	340,00
30	Tubo PVC rígido sold. Ø 25mm	metro	6	-	180,00
31	Tubo PVC rígido sold. Ø 20mm	metro	12	-	320,00
32	Tubo para esgoto Ø 40mm	metro	3	-	135,00
33	Válvula PVC para fundo de tanque Ø 40mm	unid.	1	-	50,00

TOTAL NOV./80

8.802,80

- 1.100,00

VALOR MATERIAL

7.702,00

REAJUSTADO ABRIL/81

(663,56) UPC's (11,607089)

(877,86 x 11,607089) VALOR ATUAL Cr\$ 10.189,00

CUSTO TOTAL POR SUBCOMPONENTE

O CUSTO TOTAL POR SUBCOMPONENTE

Os quadros seguintes demonstram os custos estimados por cada subcomponente do componente *Habitação*, possibilitando verificar e comparar nas quatro áreas de intervenção, os custos unitários por cada categoria de infra-estrutura domiciliar a ser provida pelo programa nos lotes beneficiados:

I - LEGALIZAÇÃO DOS LOTES:

QUADRO 53

CUSTO TOTAL DO SUBCOMPONENTE - LEGALIZAÇÃO

ÁREAS	CONDIÇÃO LOTES	CUSTO/LOTE	Nº DE LOTES	CUSTO TOTAL
SANTA RITA	Atuais	6.998,00	4.290	30.021.420,00
	Novos	5.106,00	305	1.557.330,00
	TOTAL		4.595	31.578.750,00
MARIA ORTIZ	Atuais	5.806,00	1.702	9.881.812,00
	Novos	5.106,00	393	2.006.658,00
	TOTAL		2.095	11.888.470,00
SANTA TEREZA	Atuais	9.227,00	1.172	-
	Novos	-	-	-
	TOTAL		1.172	10.814.044,00
PORTO DE SANTANA	Morro	7.070,00	4.016	28.393.120,00
	Planos	7.070,00	446	3.153.220,00
	Novos	7.070,00	340	2.403.800,00
	TOTAL		4.802	33.950.140,00
TOTAL				88.231.404,00

O subcomponente Legalização dos Lotes, no quadro anterior inclui o custo do levantamento cadastral. Portanto quando se trata do custo de legalização, inclui-se os custos processuais de cartório mais os custos do levantamento cadastral.

Entretanto em algumas das áreas de intervenção, além da legalização, existe o custo do terreno, considerado como custo de investimento para o programa.

Nos bairros onde esse custo representará custo de investimento do programa, optamos por considerá-lo em separado, conforme quadro seguinte para melhor idéia do custo de cada subcomponente no programa. Assim inclui-se nesse caso os bairros de Santa Tereza e Maria Ortiz. Em Santa Tereza porque a desapropriação será financiada pelo programa, constituindo custo de terreno a ser ressarcido pelo morador. E em Maria Ortiz só os lotes novos criados por aterro é que terão custo do terreno.

No caso de Santa Rita os lotes novos criados não serão por aterro, não incidindo custo de terreno.

Em Porto de Santana, o custo de terreno existirá como receita, representando desembolso para o morador e não para o programa, por motivos já anteriormente expostos.

Assim o custo terreno nas áreas em que vão constar como custo de investimento para o programa, entra como subcomponente da Legalização Fundiária.

II- CUSTO TERRENO

QUADRO 54

CUSTO TOTAL DE TERRENOS

ÁREA	ÁREA MÉ DIA TER RENO	CUSTO DESAP./ ATERRO	CUSTO UNI TÁRIO	Nº DE LOTES	CUSTO TO TAL
Santa Tereza*	106m ²	150,00/m ²	21.630,00	1.172	23.350.000,00
Maria Ortiz	150m ²	114,33/m ²	17.150,00	255	4.373.250,00
Porto de Santana*					
. Planos	260m ²	-	32.500,00	446	14.495.000,00
. Morro	260m ²	-	13.000,00	4.016	52.208.000,00
. Novos	160m ²	-	8.000,00	340	2.720.000,00
TOTAL	-	-	-	6.229	99.146.250,00

*Ver explicação item *Desapropriação* - Estimativa de custos, área de Santa Tereza.

*Ver explicação item *Legalização* - Estimativa de custos - área de Porto de Santana.

QUADRO 55

III - SUBCOMPONENTE LIGAÇÃO DOMICILIAR DE ÁGUA

CUSTO TOTAL DO SUBCOMPONENTE LIGAÇÃO DOMICILIAR DE ÁGUA

ÁREAS	NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Santa Rita - com caixa	1.266	3.984,00	5.043.744,00
- sem caixa	1.549	1.264,00	1.957.936,00
			7.001.680,00
Maria Ortiz - com caixa	232	3.984,00	924.288,00
- sem caixa	565	1.264,00	714.160,00
			1.638.448,00
Santa Tereza - com caixa	202	3.984,00	804.768,00
- sem caixa	152	1.264,00	192.128,00
			996.896,00
Porto de Santana - com caixa	889	3.984,00	3.541.776,00
- sem caixa	398	1.264,00	503.072,00
			4.044.848,00
TOTAL			13.681.872,00

QUADRO 56

IV - SUBCOMPONENTE: LIGAÇÃO DOMICILIAR ESGOTO

CUSTO TOTAL DO SUBCOMPONENTE LIGAÇÕES DOMICILIARES DE ESGOTO (SIMPLES*)

ÁREAS	NÚMERO DE LIGAÇÕES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Santa Rita	2.352	7.547,00	17.750.544,00
Maria Ortiz	174	7.547,00	1.313.178,00
Santa Tereza	114	7.547,00	860.358,00
Porto de Santana	2.177	7.547,00	16.429.819,00
TOTAL	4.568	-	36.353.899,00

*(SIMPLES) = corresponde a ligação de esgoto sem cabine sanitária.

QUADRO 57

IV - SUBCOMPONENTE - CABINE SANITÁRIA

CUSTO TOTAL DO SUBCOMPONENTE UNIDADES SANITÁRIAS

Neste subcomponente inclui-se as ligações domiciliares de esgoto completas, isto é, os domicílios que serão beneficiados com ligação de esgoto acoplado com a implantação da cabine sanitária, excluindo-se claramente as ligações simples já custeadas anteriormente.

ÁREAS	CUSTO UNITÁRIO LDE	CUSTO U.S.	CUSTO UNITÁRIO TOTAL LDE + US	Nº DE UNIDADES	CUSTO TOTAL
Santa Rita	7.547,00	19.781,00	27.328,00	4.161	113.711.808,00
Maria Ortiz	7.547,00	19.781,00	27.328,00	795	21.725.760,00
Santa Tereza	7.547,00	19.781,00	27.328,00	329	8.990.912,00
Porto de Santana	7.547,00	19.781,00	27.328,00	2.268	61.979.904,00
TOTAL				7.533	206.408.384,00

QUADRO 58

VI - CADASTRO FÍSICO

CUSTO TOTAL DO CADASTRO FÍSICO

ÁREAS	NÚMERO DE LOTES	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
Santa Rita	4.595	1.420,00	6.524.900,00
Maria Ortiz	2.095	1.420,00	2.974.900,00
Santa Tereza	1.172	598,00	1.980.680,00
	Terreno em Morro - 4.356	1.690,00	7.361.640,00
Porto de Santana	Terrenos Planos - 446	1.420,00	633.320,00
	TOTAL - 4.802		
TOTAL			19.475.440,00

QUADRO 59

VII - CADASTRO DOCUMENTAL

CUSTO TOTAL DO CADASTRO DOCUMENTAL

ÁREAS	Nº DE <u>LO</u> TES	CUSTO UNITÁ RIO	CUSTO TOTAL
Santa Rita	4.595	598,00	2.747.810,00
Maria Ortiz	2.095	598,00	1.252.810,00
Santa Tereza	1.172	598,00	700.856,00
Porto de Santana	4.802	598,00	2.871.596,00
TOTAL			7.573.072,00

QUADRO 60

VIII - SUBCOMPONENTE: IDENTIFICAÇÃO DOMICILIARES ALUGADOS

CUSTO TOTAL DE IDENTIFICAÇÕES DOMICÍLIOS ALUGADOS

ÁREAS	DOMICÍLIOS ALUGADOS DE MADEIRA.	DOMICÍLIOS ALUGADOS DE ALVENARIA	TOTAL UNITÁRIO	CUSTO
Santa Rita	814	312	1.126	217.444.500
Maria Ortiz	297	107	404	76.137.750
Santa Tereza	99	53	152	33.491.250
Porto de Santana	380	160	540	108.225.000
TOTAL	1.590	632	2.222	435.298.500

CUSTO TOTAL DE INVESTIMENTOS DO COMPONENTE HABITAÇÃO
POR ÁREAS E SUBCOMPONENTES

QUADRO 62

CUSTO DE INVESTIMENTO TOTAL

COMPONENTE HABITAÇÃO POR MUNICÍPIOS DA GRANDE VITÓRIA

MUNICÍPIOS	ÁREAS	CUSTO POR ÁREA	VALOR TOTAL	PART. % COM PONENTE	LOTES DOMI CILIARES
Vitória	Maria Ortiz	121.798.114,00			
	Santa Tereza	83.401.959,00	205.200.073	24%	3.267
Vila Velha	Santa Rita	399.529.273	399.529.273	47%	4.595
Cariacica	Porto de Santana	237.145.358	237.145.358	29%	4.802
TOTAL 3 MUNICÍPIOS	04 ÁREAS	—	841.874.704	100%	12.664

QUADRO 63

POPULAÇÃO/LOTE BENEFICIADOS PELO PROJETO HABITAÇÃO

ÁREAS	Nº DE LOTES	FAMÍLIAS	POPULAÇÃO	CUSTO MÉDIO POR LOTES
Santa Rita*	6.325	-	31.625	63.167,00
Maria Ortiz	2.095	-	10.475	58.138,00
Santa Tereza	1.172	-	5.860	71.162,00
Porto de Santana	4.802	-	24.010	49.385,00
TOTAL	14.394	14.394	71.970	58.488,00

*No quadro acima estão incluídos também os lotes novos a serem criados através do Componente Habitação. Como é objetivo do Programa obter a ocupação de todos os lotes criados considerou-se a população total a ser beneficiada incluindo-se os novos ocupantes.

Em Santa Rita os lotes indicado no quadro acima excede 1.730 ao número incluído para legalização, porque o assentamento de Garrido foi excluído do subcomponente *Legalização* mas receberá os serviços de infra-estrutura domiciliar, sendo por isso computados como Domicílios Beneficiados.

SÍNTESE DO PROJETO HABITAÇÃO POR MUNICÍPIOS PARA FINS DE
ORÇAMENTO DAS ADMINISTRAÇÕES MUNICIPAIS

NOME DO PROJETO: HABITAÇÃO

- Município: Cariacica
- Bairro: Porto de Santana
- Órgão Executor: Prefeitura Municipal de Cariacica, através da Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Administração e Finanças.
- Objetivos: Prover os domicílios carentes da área de Porto de Santana de infra-estrutura domiciliar - Efetivar a legalização da posse dos terrenos aos atuais ocupantes.
- Órgão Supervisor: Unidade de Administração de subprojeto U.A.S.
- Acompanhamento Técnico: CESAN - ESCELSA - U.A.S.

TABELA 13

DESPESAS A SEREM REALIZADAS POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR

DESPESAS	LIGAÇÃO DE ÁGUA	LIGAÇÃO DE ES GOTO	UNIDADES SANI TÁRIAS	LEGALIZAÇÃO	TOTAL
Material	3.107.568,00	12.637.485,00	36.274.392	7.658.820,00	59.678.265,00
Mão-de-obra	937.280,00	3.792.334,00	25.705.512	3.207.736,00	33.642.862,00
SUBTOTAL 1	4.044.848,00	16.429.819,00	61.979.904	10.866.556,00	93.321.127,00
Fiscalização					1.649.091,00
Custas Processuais					33.950.140,00
Idenização Domicílios Alugados					108.225.000,00
SUBTOTAL 2					143.824.231,00
Valor Projeto - Município Cariacica (Subtotal 1 + Subtotal 2) =					237.145.358,00

NOME DO PROJETO: HABITAÇÃO

- Município: Vila Velha
- Bairro: Santa Rita
- Órgão Executor: Prefeitura Municipal de Vila Velha, através do Departamento de Obras e Urbanismo e da Secretaria Municipal de Administração e Finanças.
- Objetivos: Prover os domicílios carentes da área de Santa Rita de infraestrutura domiciliar da posse dos terrenos aos atuais ocupantes.
- Órgão Supervisor: Unidade de Administração de Subprojeto - U.A.S.
- Acompanhamento Técnico: CESAN - ESCELSA. U.A.S.

TABELA 14

DESPESAS A SEREM REALIZADAS POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR

DESPESAS	LIGAÇÃO DE ÁGUA	LIGAÇÃO DE ES GOTO	UNIDADES SANI TÁRIAS	LEGALIZAÇÃO	TOTAL
Material	5.372.260,00	13.653.360,00	66.551.034	6.203.250	91.779.904,00
Mão-de-obra	1.629.420,00	4.097.184,00	47.160.774	3.069.460	55.956.838,00
SUBTOTAL 1	7.001.680,00	17.750.544,00	113.711.808	9.272.710	147.736.742,00
Fiscalização					2.769.281,00
Custas Processuais					31.578.750,00
Idenização Domicílios Alugados					217.444.500,00
SUBTOTAL 2					251.792.531,00
Valor Projeto: Município de Vila Velha (SUBTOTAL 1 + SUBTOTAL 2) =					399.529.273,00

NOME DO PROJETO: HABITAÇÃO

- Município: Vitória
- Bairros: Maria Ortiz, Santa Tereza
- Órgão Executor: Prefeitura Municipal de Vitória, através da Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal Administração e Secretaria Municipal da Fazenda.
- Objetivos: Prover os domicílios carentes das áreas de Maria Ortiz e Santa Tereza de infra-estrutura domiciliar. - Efetivar a legalização de posse dos terrenos aos atuais ocupantes.
- Órgão Supervisor: Unidade de Administração do Suprojeto - U.A.S.
- Acompanhamento Técnico: CESAN - ESCELSA - U.A.S.

TABELA 15

DESPESAS A SEREM REALIZADAS POR ITENS DE INFRA-ESTRUTURA DOMICILIAR

DESPESAS	LIGAÇÃO DE ÁGUA	LIGAÇÃO DE ES- GOTO	UNIDADES SANI- TÁRIAS	LEGALIZAÇÃO	TOTAL
Material	2.020.964	1.671.840	17.977.256	4.726.890	26.396.950
Mão-de-obra	614.380	501.696	12.739.416	2.182.356	16.037.848
SUBTOTAL 1	2.635.344	2.173.536	30.716.672	6.909.246	42.434.798
<hr/>					
Terreno - Desapropriação					25.350.000
Terreno - Criação de Lotes					4.373.250
Fiscalização					710.511
Custas Processuais					22.702.514
Idenização Domicílios Alugados					109.629.000
SUBTOTAL 2					162.765.275
<hr/>					
Valor do Projeto: Município de Vitória - (SUBTOTAL 1 + SUBTOTAL 2) =					205.200.073

ANÁLISE DA CAPACIDADE DE PAGAMENTO

SANTA RITA
MARIA ORTIZ
SANTA TEREZA
PORTO SANTANA

CAPACIDADE DE PAGAMENTO

Considerando-se que a recuperação dos custos do Componente Habitação de verá se realizar em 25 anos, calculou-se as prestações mensais de cada item - a partir dos custos unitários - conforme a tabela price e taxa de juros de 1% a.a. A partir da prestação mensal de cada item, calcu lou-se as prestações das diferentes alternativas de intervenção e a renda mínima familiar exigida para cada alternativa.

Deve-se observar que todas as alternativas não ultrapassam a capacidade de pagamento das famílias, na faixa de renda mais baixa, excetuando-se aquelas que prevêm indenizações de domicílios alugados. Nestes casos, cabe esclarecer que:

- 1) As famílias que pagarão indenização de barracos de madeira alugados, estão num nível de renda igual ou superior a um salário mínimo, su portando assim o pagamento das prestações;
- 2) Aquelas famílias que habitam resedências de alvenaria, alugadas, estão numa faixa de renda superior a três salários mínimos, podendo fazer face às prestações previstas.

Portanto, de acordo com as prestações definidas, não haverá problema no que se refere a capacidade de pagamento das famílias das 4(quatro) áreas.

SANTA RITA

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Legalização			
. Lotes atuais	4.290	6.998,00	26,37
. Lotes novos	305	5.106,00	19,24
Cadastro Físico	4.595	1.420,00	5,35
Cadastro Documental	4.595	598,00	2,25
Ligação de água			
. Com caixa	1.266	3.984,00	15,01
. Sem caixa	1.549	1.264,00	4,76
Ligação domiciliar de esgoto	2.352	7.547,00	28,44
Cabine Sanitária	4.161	19.781,00	74,55
Ligação domiciliar de esgoto e cabine sanitária	4.161	27.328,00	102,99
Indenização domicílios alugados			
. Madeira	841	87.750,00	330,71
. Alvenaria	312	468.000,00	1.763,76

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
A - Legalização (Lotes atuais), cadas <u>tro</u> físico e cadastro documental	33,97	377,45
B - Legalização (Lotes atuais), cadas <u>tro</u> físico, cadastro documental e ligação de água com caixa	48,98	544,22
C - Legalização (Lotes atuais), cadas <u>tro</u> físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, liga <u>ção</u> de esgoto simples	77,42	860,22
D - Legalização (Lotes atuais, cadas <u>tro</u> físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, liga <u>ção</u> de esgoto simples, cabine sa <u>nitária</u>	151,97	1.688,56
E - Lotes novos: legalização, cadas <u>tro</u> físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, liga <u>ção</u> de esgoto simples, cabine sa <u>nitária</u>	134,59	1.495,44
F - Legalização (Lotes atuais), cadas <u>tro</u> físico, ligação de esgoto sim <u>ples</u> , cadastro documental	62,41	693,45
G - Legalização (Lotes atuais), cadas <u>tro</u> físico, cadastro documental, cabine sanitária	108,52	1.205,78

continua

continuação
ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	REND A MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
H - Legalização (Lotes atuais), cadas tro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa	38,73	430,33
I - Legalização (Lotes atuais), cadas tro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, liga ção de esgoto simples	67,17	746,33
J - Legalização (Lotes atuais), cadas tro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, liga ção de esgoto simples e cabine sa nitária	141,72	1.574,67
L - Legalização (Lotes atuais), cadas tro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, liga ção de esgoto simples, cabine sa nitária e indenização de domicí lios alugados		
L.1. Madeira	482,68	5.363,11
L.2. Alvenaria	1.915,73	21.285,89

MARIA ORTIZ

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Terrenos novos em regulari zação	255	17.150,00	64,63
Legalização			
. Lotes existentes	1.702	5.806,00	21,88
. Lotes novos	393	5.106,00	19,24
Cadastro Físico	2.095	1.420,00	5,35
Cadastro Documental	2.095	598,00	2,25
Ligação de esgoto simples	174	7.547,00	28,44
Ligação de água			
. Com caixa	232	3.984,00	15,01
. Sem caixa	565	1.264,00	4,76
Cabine sanitária	795	19.781,00	74,55
Ligação domiciliar de esgoto + cabine sanitária	795	27.328,00	102,99
Indenização de domicílios alugados			
. Madeira	297	87.750,00	330,71
. Alvenaria	107	468.000,00	1.763,76

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
1 - TERRENOS ATUALMENTE EXISTENTES		
A - Legalização, cadastro físico e <u>ca</u> dastro documental	29,48	327,56
B - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental e ligação de água com caixa	44,49	494,33
C - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de <u>á</u> gua com caixa e ligação de esgo to simples	72,93	810,33
D - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de água com caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	147,48	1.638,67
E - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental e ligação de esgoto simples	57,92	643,56
F - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental e cabine sani tária	104,03	1.155,89
G - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental e ligação de água sem caixa	34,24	380,44
H - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de água sem caixa e ligação de esgo to simples	62,68	696,44

continua

continuação

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
I - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de <u>esgo</u> to simples e cabine sanitária	137,23	1.524,78
J - Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de água com caixa, ligação de <u>esgo</u> to, cabine sanitária e indeniza- ção de domicílios alugados		
J.1. Madeira	478,19	5.313,22
J.2. Alvenaria	1.911,24	21.236,00
2. TERRENOS NOVOS		
2.1. Terrenos novos sem regularização: Legalização, cadastro físico, <u>ca</u> dastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de esgoto <u>sim</u> ples e cabine sanitária	134,31	1.492,33
2.2. Terrenos novos com regularização: Terreno, legalização, cadastro <u>fí</u> sico, cadastro documental, <u>liga</u> ção de água sem caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	198,94	2.210,44

SANTA TEREZA

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Terreno	1.172	21.630,00	81,52
Legalização	1.172	9.227,00	34,77
Cadastro Físico	1.172	1.690,00	6,37
Ligação domiciliar de água			
. Com caixa	202	3.984,00	15,01
. Sem caixa	152	1.264,00	4,76
Cadastro Documental	1.172	598,00	2,25
Ligação de esgoto simples	114	7.547,00	28,44
Cabine sanitária	329	19.781,00	74,55
Ligação domiciliar de esgoto + cabine sanitária	329	27.328,00	102,99
Indenização de domicílios alugados:			
. Madeira	99	87.750,00	330,71
. Alvenaria	53	468.000,00	1.763,76

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
A - Terreno, legalização, cadastro físico e cadastro documental	124,91	1.387,89
B - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental e ligação de água com caixa	139,92	1.554,67
C - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa e ligação de esgoto simples	168,36	1.870,67
D - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	242,91	2.699,00
E - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental e ligação de esgoto simples	153,35	1.703,89
F - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental e ligação de água sem caixa	129,67	1.440,78
G - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa e ligação de esgoto simples	158,11	1.756,78

continua

continuação

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
H - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	232,66	2.585,11
I - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental e cabine sanitária	199,46	2.216,22
J - Terreno, legalização, cadastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária, indenização de domicílios:		
J ₁ - Madeira	573,62	6.373,56
J ₂ - Alvenaria	2.006,67	22.296,34

PORTO DE SANTANA

a) LOTES EM MORRO

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Legalização (lotes existentes)	4.016	7.070,00	26,64
Cadastro Físico	4.016	1.690,00	6,37
Cadastro Documental	4.016	598,00	2,25
Ligação de água			
. Com caixa		3.984,00	15,01
. Sem caixa		1.264,00	4,76
Ligação domiciliar de esgoto		7.547,00	28,44
Cabine sanitária		19.781,00	74,55
Ligação domiciliar de esgoto e cabine sanitária		27.328,00	102,99

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

A - LOTES EM MORRO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDAMÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
A ₁ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental	35,26	391,78
A ₂ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa	50,27	558,56
A ₃ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa e <u>liga</u> ção de esgotos simples	78,71	874,56
A ₄ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	153,26	1.702,89
A ₅ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de esgoto simples	63,70	707,78
A ₆ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e cabine sanitária	109,81	1.220,12
A ₇ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e ligação de água sem caixa	40,02	444,67
		continua

continuação

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

A - LOTES EM MORRO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
A ₈ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de esgoto simples	68,46	760,67
A ₉ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	133,49	1.483,23

b) LOTES PLANOS

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Legalização (lotes existentes)	446	7.070,00	26,64
Cadastro Físico	446	1.420,00	5,35
Cadastro Documental	446	598,00	2,25
Ligação de água			
. Com caixa		3.984,00	15,01
. Sem caixa		1.264,00	4,76
Ligação domiciliar de esgoto		7.547,00	28,44
Cabine sanitária		19.781,00	74,55
Ligação domiciliar de esgoto + cabine sanitária		27.328,00	102,99

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

B - LOTES PLANOS

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
B ₁ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico e cadastro documental	34,24	380,45
B ₂ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e ligação de água com caixa	49,25	547,23
B ₃ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa e ligação de esgotos simples	77,69	863,23
B ₄ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água com caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitá- ria	152,24	1.691,56
B ₅ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e ligação de esgoto simples	62,68	696,45
B ₆ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e cabine sanitária	108,79	1.208,78
B ₇ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental e ligação de água sem caixa	39,00	433,34

continua

continuação

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

B - LOTES PLANO

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
B ₈ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa e ligação de esgoto simples	67,44	749,34
B ₉ - Legalização (Lotes existentes), <u>ca</u> dastro físico, cadastro documental, ligação de água sem caixa, ligação de esgoto simples e cabine sanitá- ria	141,99	1.577,67

c) LOTES NOVOS

CUSTO UNITÁRIO E PRESTAÇÃO MENSAL

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Legalização	340	7.070,00	26,64
Cadastro Físico	340	1.690,00	6,37
Cadastro Documental	340	598,00	2,25
Ligação de água			
. Sem caixa	340	1.264,00	4,76
Ligação de esgoto simples	340	7.547,00	28,44
Cabine sanitária	340	19.781,00	74,55
Ligação de esgoto simples + cabine sanitária	340	27.328,00	102,99

d) LOTES EM MORRO E LOTES PLANOS

ITEM	QUANTIDADE (un)	CUSTO UNITÁRIO CR\$	PRESTAÇÃO MENSAL CR\$
Indenizações de domicí-			
lios alugados:			
. Madeira	380	87.750,00	330,71
. Alvenaria	160	468.000,00	1.763,76

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

C - LOTES NOVOS

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	REDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
C ₁ - Legalização (Lotes novos), cadastro físico, cadastro documental, ligação de esgoto simples e cabine sanitária	143,01	1.589,00

ALTERNATIVAS DE INTERVENÇÃO

D - LOTES MORROS E LOTES PLANOS

ALTERNATIVAS	PRESTAÇÃO MENSAL (CR\$)	RENDA MÍNIMA EXIGIDA (CR\$)
--------------	-------------------------------	-----------------------------------

D₁ - Lotes morros:

Legalização, cadastro físico, ca
dastro documental, ligação de
 água com caixa, ligação de esgo
 to simples e cabine sanitária e
 indenização de domicílios:

. Madeira	483,97	5.377,45
. Alvenaria	1.917,02	21.300,23

D₂ - Lotes planos:

Legalização, cadastro físico, ca
dastro documental, ligação de
 água com caixa, ligação de esgo
 to simples e cabine sanitária e
 indenização de domicílios:

. Madeira	482,95	5.366,12
. Alvenaria	1.916,00	21.288,89

ANÁLISE FINANCEIRA E ECONÔMICA

ANÁLISE FINANCEIRA

Considerou-se como receita as prestações mensais a serem pagas, calculadas conforme tabela price, a uma taxa de juros de 1% a.a., em 25 anos.

Para efeito de análise financeira, considerou-se as receitas a partir das entregas mensais das unidades legalizadas, conforme cronograma físico-financeiro. f

SANTA RITA

CRONOGRAMA FINANCEIRO ANUAL DAS RECEITAS

(Cr\$ 1,00)

ITENS	ANO								
	1	2	3	4	5	...	24	25	TOTAL
Legalização	-	373.988	1.172.964	1.427.946	1.427.946	...	1.427.946	1.427.946	32.961.764
Cadastro Físico	-	73.750	242.321	294.999	294.999	...	294.999	294.999	6.806.049
Cadastro Documental	-	32.493	101.911	124.065	124.065	...	124.065	124.065	2.863.834
Ligação de água	-	135.650	316.511	316.511	316.511	...	316.511	316.511	7.415.403
Ligação domiciliar de esgoto	-	367.890	802.690	802.690	802.690	...	802.690	802.690	18.829.760
Ligação domiciliar de esgoto e cabine sanitária	-	734.632	3.549.163	5.142.497	5.142.497	...	5.142.497	5.142.497	117.418.729
Indenização de domicílios alugados	273.187	7.140.084	9.833.892	9.833.892	9.833.892	...	9.833.892	9.833.892	233.592.787
						...			
TOTAL	273.187	8.858.487	16.019.452	17.942.600	17.942.600	...	17.942.600	17.942.600	419.888.326

MARIA ORTIZ

CRONOGRAMA FINANCEIRO ANUAL DAS RECEITAS

(Cr\$ 1,00)

ANO	1	2	3	4	5	...	24	25	TOTAL
ITENS									
Terrenos novos e regulari zação	-	179.852	197.768	197.768	197.768	...	197.768	197.768	4.728.516
Legalização	-	320.901	537.613	537.613	537.613	...	537.613	537.613	12.686.000
Cadastro Físico	-	83.447	134.499	134.499	134.499	...	134.499	134.499	3.176.924
Cadastro Documental	-	32.999	56.565	56.565	56.565	...	56.565	56.565	1.333.994
Ligação de água	-	43.205	74.061	74.061	74.061	...	74.061	74.061	1.746.608
Ligação de esgoto simples	-	34.394	59.383	59.383	59.383	...	59.383	59.383	1.400.203
Ligação domiciliar de es goto + cabine sanitária	-	204.693	982.525	982.525	982.525	...	982.525	982.525	22.802.768
Indenização de domicílios alugados	-	2.439.617	3.433.318	3.433.318	3.433.318	...	3.433.318	3.433.318	81.405.931
TOTAL	-	3.339.108	5.475.732	5.475.732	5.475.732	...	5.475.732	5.475.732	129.280.944

SANTA TEREZA

CRONOGRAMA FINANCEIRO ANUAL DAS RECEITAS

(Cr\$ 1,00)

ITENS \ ANO	1	2	3	4	5	...	24	25	TOTAL
Terreno	-	525.496	1.146.497	1.146.497	1.146.497	...	1.146.497	1.146.497	26.894.927
Legalização	-	224.136	489.005	489.005	489.005	...	489.005	489.005	11.471.251
Cadastro Físico	-	41.063	89.588	89.588	89.588	...	89.588	89.588	2.101.587
Cadastro Documental	-	14.505	31.644	31.644	31.644	...	31.644	31.644	742.317
Ligação domiciliar de água	-	15.024	45.066	45.066	45.066	...	45.066	45.066	1.051.542
Ligação de esgoto	-	12.969	38.906	38.906	38.906	...	38.906	38.906	907.807
Ligação de esgoto e cabi ne sanitária	-	-	33.885	406.605	406.605	...	406.605	406.605	8.979.195
Indenização de domicílios alugados	-	883.660	1.514.635	1.514.635	1.514.635	...	1.514.635	1.514.635	35.720.265
TOTAL		1.716.853	3.389.226	3.761.946	3.761.946	...	3.761.946	3.761.946	87.868.891

PORTO DE SANTANA

CRONOGRAMA FINANCEIRO ANUAL DAS RECEITAS

									(Cr\$ 1,00)	
ITEM	ANO	1	2	3	4	5	...	24	25	TOTAL
							...			
Legalização		15.991	543.701	1.295.287	1.535.103	1.535.103	...	1.535.103	1.535.103	35.627.245
Cadastro Físico		3.767	126.073	305.116	361.606	361.606	...	361.606	361.606	8.390.288
Cadastro Documental		1.351	45.918	109.394	129.654	129.654	...	129.654	129.654	3.009.051
Ligação de água		-	152.383	182.861	182.861	182.861	...	182.861	182.861	4.358.186
Ligação domiciliar de esgoto		-	340.523	741.922	741.922	741.922	...	741.922	741.922	17.404.729
Ligação de esgoto e cabine sanitária		-	194.651	1.596.139	2.802.976	2.802.976	...	2.802.976	2.802.976	63.456.262
Indenização de domicílios alugados		203.950	3.732.710	4.894.457	4.894.457	4.894.457	...	4.894.457	4.894.457	116.509.171
TOTAL		225.059	5.135.959	9.125.176	10.648.579	10.648.579	...	10.648.579	10.648.579	248.754.932

SANTA RITA

(Cr\$ 1,00)

ANO	CUSTOS	RECEITAS
1	76.984.757	273.187
2	242.924.878	8.858.487
3	79.619.638	16.019.452
4 ... 25	-	394.737.200

Taxa Interna de Retorno: 0,4%

MARIA ORTIZ

(Cr\$ 1,00)

ANO	CUSTOS	RECEITAS
1	8.139.071	-
2	113.659.043	3.339.108
3 ... 25	-	125.941.836

Taxa Interna de Retorno: 0,5%

SANTA TEREZA

(Cr\$ 1,00)

ANO	CUSTOS	RECEITAS
1	26.383.733	-
2	57.018.226	1.716.853
3	-	3.389.226
4 ... 25	-	82.762.812

Taxa Interna de Retorno: 0,45%

PORTO DE SANTANA

(Cr\$ 1,00)		
ANO	CUSTOS	RECEITAS
1	63.277.782	225.059
2	129.527.912	5.135.959
3	44.339.664	9.125.176
4 ... 25	-	234.268.738

Taxa Interna de Retorno: 0,4%

ANÁLISE ECONÔMICA

SANTA RITA

- CUSTO ECONÔMICOS

1º ano: Cr\$ 63.127.500,00

2º ano: Cr\$ 199.198.399,00

3º ano: Cr\$ 65.288.103,00

- BENEFÍCIOS (Aluguel mensal)

. Aluguel mensal unitário: Cr\$ 1.800,00

. Aluguel anual unitário: Cr\$ 21.600,00

. Número de domicílios: 6.020

. Aluguel mensal total: $6.020 \times \text{Cr\$ } 21.600,00 = \text{Cr\$ } 130.032.000,00$

Cr\$ 1,00		
ANO	CUSTOS ECONÔMICOS	BENEFÍCIOS
1	63.127.500,00	-
2	199.198.399,00	-
3	65.288.103,00	-
4 ... 15	-	130.032.000,00

Taxa Interna de Retorno: 21,5%

MARIA ORTIZ

- CUSTOS ECONÔMICOS

- . 1º ano: Cr\$ 6.674.038,00
- . 2º ano: Cr\$ 93.200.415,00

- BENEFÍCIOS (Aluguel mensal)

- . Aluguel mensal unitário: Cr\$ 1.800,00
- . Aluguel anual unitário: Cr\$ 21.600,00
- . Número de domicílios: 1.702
- . Aluguel anual total: $1.702 \times \text{Cr\$ } 21.600,00 = \text{Cr\$ } 36.673,200,00$

(Cr\$ 1,00)		
ANO	CUSTOS ECONÔMICOS	BENEFÍCIOS
1	6.674,038	-
2	93.200.415	-
		-
4 ... 15	-	36.763.200

Taxa Interna de Retorno: 35,5%

SANTA TEREZA

- CUSTOS ECONÔMICOS

- . 1º ano: Cr\$ 21.634.661,00
- . 2º ano: Cr\$ 46.754.945,00

- BENEFÍCIOS (Aluguel Mensal)

- . Aluguel mensal unitário: Cr\$ 1.800,00
- . Aluguel anual unitário: Cr\$ 21.600,00
- . Número de domicílios: 1.172
- . Aluguel anual total: $1.172 \times \text{Cr\$ } 21.600,00 = \text{Cr\$ } 25.315.200,00$

(Cr\$ 1,00)

ANO	CUSTOS ECONÔMICOS	BENEFÍCIOS
1	21.634.661	
2	46.754.945	
3 ... 15	-	25.315.200

Taxa Interna de Retorno: 32,5%

PORTO DE SANTANA

- CUSTOS ECONÔMICOS

- . 1º ano: Cr\$ 51.887.781
- . 2º ano: Cr\$ 106.212.887
- . 3º ano: Cr\$ 36.358.524

- BENEFÍCIOS - ALUGUEL MENSAL

- . Aluguel mensal unitário: Cr\$ 1.800,00
- . Aluguel anual unitário: Cr\$ 21.600,00
- . Número de domicílios: 4.462
- . Aluguel anual total: $4.462 \times \text{Cr\$ } 21.600,00 = \text{Cr\$ } 96.379.200$

(Cr\$ 1,00)		
ANO	CUSTOS ECONÔMICOS	BENEFÍCIOS
1	51.887.781	-
2	106.212.887	-
3	36.358.524	-
4 ... 15	-	96.379.200

Taxa Interna de Retorno: 34,5%

CRONOGRAMAS FÍSICO-FINANCEIROS

SANTA RITA

MARIA ORTIZ

SANTA TEREZA

PORTO SANTANA

GERAL DAS 4 ÁREAS

CPM/BIRD/IJSN				CRONOGRAMA				FÍSICO - FINANCEIRO				OBS: DESPREZOU-SE OS CENTAVOS				
OBRA: COMPONENTE HABITAÇÃO				BAIRRO: SANT RITA				DATA: 22 de Julho de 1981				TOTAL DE MATERIAL E MÃO DE OBRA				
ANOS:				2ª				3ª								
TRIMESTRES:				1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª	10ª	11ª	12ª	
1. LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA																
- Cadastro físico						1.631.225	1.631.225	1.631.225	1.631.225						6.524.900	
- Cadastro documental							686.952	686.952	686.952	686.952					2.747.810	
- Legalização								4.511.250	4.511.250	4.511.250	4.511.250	4.511.250	4.511.250	4.511.250	31.578.750	
2. INDENIZAÇÕES																
- Domicílios alugados							72.481.500	72.481.500	72.481.500						217.444.500	
3. ÁGUA																
- Execução ramais domiciliares									3.000.720	3.000.720	1.000.240				7.001.680	
4. ESGOTO																
- Execução ramais domiciliares									8.875.272	8.875.272					17.750.544	
5. UNIDADES SANITÁRIAS COM PLETAS																
- Construção e ligações									16.244.544	16.244.544	16.244.544	16.244.544	16.244.544	16.244.544	113.711.808	
6. FISCALIZAÇÃO																
						276.928	276.927	276.928	276.929	276.928	276.929	276.928	276.929	276.927	276.928	2.769.281
TOTAL PARCIAL						1.908.153	75.076.604	79.587.856	87.708.392	33.595.667	22.032.963	21.032.722	21.032.723	21.032.721	16.521.472	
ACUMULADO						1.908.153	76.984.757	156.572.613	64.281.005	297.876.672	319.909.635	340.942.357	361.975.080	383.007.801	399.529.273	399.529.273

CPM/BIRD/IJSN

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

OBS: DESPREZOU-SE OS CENTAVOS

OBRA: COMPONENTE: HABITAÇÃO				BAIRRO: MARIA ORTIZ				DATA: 22 de Julho de 1981				TOTAL DE MATERIAL E MÃO DE OBRA	
ANOS:	1ª			2ª				3ª					
TRIMESTRES:	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª	10ª	11ª	12ª	
1. TERRENO													
- Criação novos lotes			2.186.625	2.186.625									4.373.250
2. LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA													
- Cadastro físico			1.487.450	1.487.450									2.974.900
- Cadastro documental				626.405	626.405								1.252.810
- Legalização					3.962.823	3.962.824	3.962.823						11.888.470
3. INDENIZAÇÕES													
- Domicílios alugados					38.068.875	38.068.875							76.137.750
4. AGUA													
- Execução ramais domiciliares						1.638.448							1.638.448
5. ESGOTO													
- Execução ligações						1.313.178							1.313.178
6. UNIDADES SANITÁRIAS COM PLETAS													
- Construção e ligações							10.862.880	10.862.880					21.725.760
7. FISCALIZAÇÃO													
			82.258	82.258	82.258	82.258	82.258	82.258					493.548
TOTAL PARCIAL			3.756.333	4.382.738	42.740.361	45.065.583	14.907.961	10.945.138					
ACUMULADO			3.756.333	8.139.071	50.879.432	95.945.015	110.852.976	121.798.114					121.798.114

CPM/BIRD/IJSN

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

OBS: DESPREZOU-SE OS CENTAVOS

CPM/BIRD/IJSN				CRONOGRAMA				FISICO - FINANCEIRO				OBS: DESPREZOU-SE OS CENTAVOS			
OBRA: COMPONENTE: HABITAÇÃO				BAIRRO: SANTA TEREZA				DATA: 22 de Julho de 1981				TOTAL DE MATERIAL E MÃO DE OBRA			
ANOS:				2ª				3ª							
TRIMESTRES:				1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª	10ª	11ª	12ª
1. TERRENO															
- Desapropriação e aquisição					12.675.000	12.675.000									25.350.000
2. LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA															
- Cadastro físico							990.340	990.340							1.980.680
- Cadastro documental								350.438	350.428						700.856
- Legalização									5.407.022	5.407.022					10.814.044
3. INDENIZAÇÕES															
- Domicílios alugados									33.491.250						33.491.250
4. AGUA															
- Execução dos ramais domiciliares										996.896					996.896
5. ESGOTO															
- Execução e ligações										860.358					860.358
6. UNIDADES DANITÁRIAS COM PLETAS															
- Execução e construção											8.990.912				8.990.912
7. FISCALIZAÇÃO															
							43.393	43.392	43.393	43.392	43.393				216.963
TOTAL PARCIAL					12.675.000	12.675.000	1.033.733	1.384.160	39.292.093	7.307.668	9.034.305				
ACUMULADO					12.675.000	25.350.000	26.383.733	27.767.893	67.059.986	74.367.654	83.401.959				83.401.959

CPM/BIRD/IJSN

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

OBS DESPREZOU-SE OS CENTAVOS

OBRA: COMPONENTE HABITAÇÃO				BAIRRO: PORTO DE SANIANA				DATA: 22 de Julho de 1981				TOTAL DE MATERIAL E MÃO DE OBRA	
ANOS	1ª				2ª				3ª				
TRIMESTRES	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª	10ª	11ª	12ª	
1. LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA													
· Cadastro Físico			1.998.740	1.998.740	1.998.740	1.998.740							7.994.960
· Cadastro Documental				717.899	717.899	717.899	717.899						2.871.596
· Legalização				4.243.767	4.243.768	4.243.767	4.243.768	4.243.767	4.243.768	4.243.767	4.243.768		33.950.140
2. INDENIZAÇÕES DOMICÍLIOS													
ALUGADOS				54.112.500	54.112.500								108.225.000
3. ÁGUA													
Execução Ligações					4.044.848								4.044.848
4. ESGOTO													
Execução dos ramais do micilares						8.214.910	8.214.909						16.429.819
5. UNIDADES SANITÁRIAS COM PLETAS													
· Construção Ligações							15.494.976	15.494.976	15.494.976	15.494.976			61.979.904
6. FISCALIZAÇÃO													
			206.136	206.137	206.136	206.137	206.136	206.137	206.136	206.136	206.136		1.649.091
TOTAL PARCIAL													
			1.998.740	61.279.042	65.323.892	15.381.452	28.877.689	19.944.879	19.944.881	19.944.879	4.449.904		
ACUMULADO													
			1.998.740	63.277.782	128.601.674	143.983.126	172.860.815	192.805.694	212.750.575	232.695.454	237.145.358		237.145.358

CPM/BIRD/IJSN

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

OBS: DESPREZOU-SE OS CENTAVOS

OBRA: COMPONENTE HABITAÇÃO

BAIRRO: CRONOGRAMA GERAL 04 ÁREAS

DATA: 30 de Julho de 1981

ANOS:

TRIMESTRES:

	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª	10ª	11ª	12ª	TOTAL DE MATERIAL E MÃO DE OBRA
1. TERRENO													
1.1. Desapropriação		12.675.00	12.675.000										25.350.000
1.2. Criação Lotes			2.186.625	2.186.625									4.373.250
2. LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA													
2.1. Cadastro Físico			5.117.415	6.107.755	4.620.305	3.629.965							19.475.440
2.2. Cadastro Documental				2.031.256	2.381.685	1.755.279	1.404.852						7.573.072
2.3. Legalização				4.243.767	12.717.841	18.124.863	18.124.863	8.755.017	8.755.018	8.755.017	8.755.018		88.231.404
3. INDENIZAÇÕES													
3.1. Domicílios alugados				126.594.000	164.662.875	144.041.625							435.298.500
4. AGUA													
4.1. Execução ramais domiciliares					4.044.848	4.639.168	3.997.616	1.000.240					13.681.872
5. ESGOTO													
5.1. Execução ramais domiciliares						18.403.360	17.950.539						36.353.899
6. UNIDADES SANITÁRIAS CONSTRUÇÃO LIGAÇÕES						16.244.544	42.602.400	51.593.312	31.739.520	31.739.520	16.244.544	16.244.544	206.408.384
7. FISCALIZAÇÃO			359.186	608.714	608.715	608.716	608.715	608.716	483.065	483.065	483.063	276.928	5.128.883
TOTAL PARCIAL		12.675.000	20.338.226	141.772.117	189.036.269	207.447.520	84.688.985	61.957.285	40.977.603	40.977.602	25.482.625	16.521.472	
ACUMULADO		12.675.000	33.013.226	174.785.343	363.821.612	571.269.132	655.958.117	717.915.402	758.893.005	799.870.607	825.353.232	841.874.704	841.874.704

PROPOSTA DE COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES

As Prefeituras Municipais como órgãos Executores de vários itens de intervenção do Componente Habitação, serão responsáveis pela cobrança e recebimento das prestações das melhorias urbanísticas implantadas nos lotes juntamente com a legalização dos mesmos.

O sistema de recebimento e pagamento das prestações deverá ser criterio samente montado através das Secretarias Municipais de Administração e Finanças, sob supervisão da unidade de administração do Subprojeto UAS e de acordo com as diretrizes do Projeto CPM/BIRD, obedecendo as indicações normativas abaixo traçadas.

- Será realizado pelo Projeto CPM/BIRD, através do Componente Habitação um cadastramento físico, documental e sócio-econômico de cada morador em cada área de intervenção, de forma a identificar com segurança os reais ocupantes dos lotes bem como a renda familiar. Este cadastramento a ser executado por meio das Prefeituras Municipais sob super visão da UAS com interveniência do Instituto Jones dos Santos Neves, permitirá verificar as reais condições de pagamento de cada família.

De acordo com os custos por itens de infra-estrutura domiciliar recebida no lote, irá se procurar adequar o valor da prestação mensal das melhorias implantadas à disponibilidade/mês de renda da família para assumir os encargos do projeto, que não poderá ultrapassar a 9% da Renda Familiar.

Satisfeitas as condições anteriores, as Prefeituras Municipais através das Secretarias de Administração e Finanças emitirão um carnet de pagamento que conterá discriminado o valor/mês da prestação por cada item de melhoria recebida pela família/lote e de acordo com as diversas alternativas de atendimento indicadas no presente trabalho para cada área de intervenção.

No caso dos moradores que receberão alguns serviços de melhoria e não outros, será descontado nos carnês respectivos os valores mensais dos benefícios não recebidos.

- De acordo com a capacidade de pagamento da família e conforme sua faixa de renda, os valores da prestação serão acrescidos de juros anuais, segundo a tabela abaixo proposta:

FAIXAS DE RENDA	TAXA DE JUROS ANUAIS
De 0 a 1 SMR	0,0%
De 1 a 2 SMR	0,5%
De 2 a 3 SMR	1,0%
DE 3 a 4 SMR	2,0%
MAIS de 4 SMR	3,0%

OBS.: Esta tabela de juros é flexível, podendo ser alterada em função da capacidade de pagamento constatada e da renda média familiar identificada através do cadastro sócio-econômico das famílias.

- O carnet será pago pelo morador através de uma agência credenciada pelas Prefeituras Municipais e UAS, de preferência segundo diretrizes do Programa CPM/BIRD, Banco do Brasil S/A, Caixa Econômica Federal ou Banco do Estado do Espírito Santo S/A - BANESES.
- Os contratos em relação a legalização dos lotes, que até o pagamento total das prestações será de *Promessa de Compra Venda*, com concessão de Uso e Opção Preferencial de Compra, através de Instrumento Particular, além de se referirem a legalização e aquisição do terreno, irão indicar também o compromisso do morador no pagamento das melhorias de infra-estrutura urbana dentro dos lotes.
- Somente após o pagamento da última prestação prevista no contrato e expressa no carnet é que o morador obterá a Escritura Definitiva por Instrumento Público, no caso dos terrenos particulares como em Porto de Santana e Santa Tereza e o Título de Aforamento nos Terrenos da União como Maria Ortiz e Santa Rita.

- No que se refere ao processo de legalização dos lotes, este se fará da seguinte forma: inicialmente as Prefeituras Municipais quando adquirirem a posse dos terrenos das áreas incluídas no Programa, registrarão no Cartório de Registro de Imóveis toda a gleba. Em seguida, as Prefeituras Municipais baseadas nas informações obtidas através do cadastro Físico-Documental-Econômico farão os Contratos de Promessa de Compra e Venda por Instrumento Particular e cada morador ao assinar este contrato se comprometerá com o pagamento da legalização dos lotes incluídos as benfeitorias recebidas.

Nesse contrato, o morador assumirá também, através de cláusulas específicas o compromisso de inalienabilidade do lote por um prazo de 05 (cinco) anos. Este compromisso de inalienabilidade significa que o morador a partir da data em que estiverem concluídas as obras executadas no seu lote e do pagamento da primeira prestação não poderá vender, trocar, dar em garantia, passar a posse a terceiros, por um prazo de 05 (cinco) anos. Somente após transcorrido 05 (cinco) anos e de ter pago todas as prestações devidas é que o morador poderá passar o terreno para terceiros. Durante o prazo de vigência do contrato e nesse período de cinco anos a opção preferencial de compra é das Prefeituras Municipais.

Esta medida se faz necessária para evitar a *expulsão branca* dos moradores evitando dentro dos limites institucionais possíveis a especulação imobiliária, portanto coibindo que terceiros não residentes no local venham se apropriar e especular sobre recursos públicos destinados ao benefício de uma determinada faixa da população.

- Na realização do Cadastro Documental, quando será levantado de cada família as documentações que estas possuem em relação ao lote/domicílio que ocupam tais como: Impostos Prediais, Certidões de Benfeitorias, Recibos de Compra e Venda, Títulos Precários de Ocupação no SPU, etc, o morador será também consultado sobre a sua aceitação a respeito das melhorias previstas no programa e assinará um termo de compromisso no

qual assumirá responsabilidade sobre o pagamento dos benefícios do projeto nas condições aqui indicadas.

- O prazo previsto pelo projeto para o pagamento das prestações é de 25 (vinte e cinco) anos, mas o morador ou família que estiver em condições de liquidar as prestações antes desse prazo poderá fazê-lo, sempre conforme as alternativas de atendimento previstas e dentro das condições do contrato.

Nos casos de Equipamentos Comunitários a serem construídos através do Programa CPM/BIRD ou existentes mas que receberão reformas ou ampliação, o custo de legalização de tais terrenos correrá por conta do Componente Equipamentos Comunitários, não incidindo sobre tais lotes custo de terreno, obedecidas as diretrizes do citado Componente dentre as normas do Programa. Nesse caso, tais equipamentos serão legalizados sob responsabilidade do Órgão Executor do Projeto de Equipamentos Comunitários que assumirá a manutenção do Equipamento.

- PROPRIETÁRIOS DE MAIS DE UM LOTE

Obedecendo ao princípio de equitatividade e dentro dos objetivos altamente sociais do presente projeto, somente serão legalizados pelo componente habitação um lote para cada família atualmente residente na área de intervenção. Nenhuma família ou morador poderá possuir mais de um lote/domicílio na(s) área(s) de intervenção, sob pena de não tê-lo legalizado ou ainda sob o risco de tal lote passar a ser de propriedade do Patrimônio Municipal ou Estadual, conforme o caso.

- TAMANHO DOS LOTES

Também dentro do mesmo princípio anteriormente citado e para evitar o quanto possível uma especulação imobiliária sobre os lotes que serão urbanizados pelo projeto, têm-se como regra de que somente serão legaliza

dos os terrenos que tiverem com área máxima até 260m². Os terrenos que excederem esta área máxima, não serão legalizados no número de m² que exceder. Em outras palavras, por exemplo, se um lote na área tiver digamos 600m², cerca de 340m² deste terreno, ficarão sem legalização. O proprietário deste imóvel terá impedida legalmente a venda ou transferência a terceiros da área restante.

Entretanto, cabe ressaltar que todos os lotes serão respeitados na forma como se apresentarem, isto significa dizer que se uma pessoa hoje tiver 200m² de terreno, não será feito um reparcelamento para lhe acrescentar mais 60m². Ela terá legalizado somente 200m².

Esta medida procura evitar dentro do possível conflitos pela posse da terra e brigas entre moradores para garantir maior porção de terreno, pois parte-se do princípio de que todos os lotes nas áreas de intervenção são terrenos públicos e ninguém tem propriedade particular.

- INDENIZAÇÃO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

Os atuais moradores das quatro áreas de intervenção que ocupam domicílios alugados por terceiros, serão pelos objetivos do projeto, proprietários dos imóveis que ocuparem. Isto se dará porque não se poderá manter na área uma relação de exploração em que determinados indivíduos, muitas vezes residentes em outros bairros, ocupam determinados terrenos e os alugam a famílias carentes, ferindo gravemente o direito brasileiro que diz que alguém só pode dispor sobre um bem quando dele tiver plena posse e domínio. Ora, uma pessoa que ocupa terrenos da União por exemplo, sem dele precisar para fins de residência e o faz unicamente para especular e obter renda sobre terceiros em área pública, está necessariamente fora das mais elementares normas de Direito Civil e portanto pratica um Ato Ilegal.

Pelo Projeto jamais poderá ocorrer a hipótese de um morador ter legalizado o lote que ocupa e pagar aluguel pelo domicílio em que mora. Neste sentido o projeto visa assegurar efetivamente o direito de morar concernente a cada cidadão, oferecendo a oportunidade aos que assim moram como inquilinos de terem sua própria casa ou barraco.

Mesmo reconhecendo a ilegalidade de tal condição tristemente presente hoje em todos os aglomerados de subabitações na Grande Vitória, o Projeto prevê uma indenização ao *proprietário* do domicílio alugado, pelas benfeitorias construídas, como casa de alvenaria ou de madeira, para evitar conflitos entre *proprietários* e *inquilinos*.

E, assim sendo, o inquilino assumirá perante o projeto, a dívida em relação a indenização paga ao proprietário e a pagará no prazo de 25 anos ou antes se tiver capacidade de pagamento comprovada, juntamente com as demais benfeitorias incluindo-se a legalização do próprio terreno.

- LOTES NOVOS

Conforme está expresso no conteúdo do presente trabalho, os lotes novos ou urbanizados, só serão ofertados aos moradores com todos os itens de infra-estrutura domiciliar completos, incluindo-se quando houver, o próprio custo do terreno.

Tais lotes destinam-se em primeiro lugar aos moradores que serão relocados pelo Programa através de diversos componentes, quer por questão de aberturas de vias, quer por motivo de implantação de um equipamento comunitário.

Tais moradores terão prioritariamente a preferência na ocupação de tais lotes. Estes, receberão, se forem usuários ao mesmo tempo do lote e do

terreno que hoje ocupam, uma indenização que incluirá em seu valor as benfeitorias realizadas, o trabalho gasto, o valor material do domicílio etc. Neste caso, tal morador terá duas alternativas:

1. *Poderá recusar a transferência para um novo lote no mesmo assentamento: Neste caso, receberá a sua indenização e irá se alojar em outra localidade fora do assentamento, objeto do programa.*
2. *Aceita a transferência para o Lote Novo: Neste caso, o morador terá abatido no valor global do lote urbanizado e conseqüentemente a sua prestação mensal, o valor da indenização que iria receber, pagando conseqüentemente um preço menor por uma área melhor e mais bem urbanizada do que aquela onde residia anteriormente.*

Estas indenizações serão pagas a conta e custo do Componente do Projeto CPM/BIRD que provocará por razões técnicas a necessidade de relocação. No caso de moradores que hoje são inquilinos e que por necessidade técnica, terão que ser relocados, permanece a norma proposta anteriormente para domicílios alugados, com um adendo de que no lote novo ele pagará o custo da indenização para ao antigo proprietário no terreno onde antes residia.

Em ambos os casos, as transferências e os custos de mudança correrão por conta do morador.

Todas as transferências serão cuidadosamente planejadas em tempo hábil pelo Órgão Coordenador do Projeto, que deverá manter um rígido controle de todas essas situações.

- É importante salientar que o Projeto CPM/BIRD não prevê construção de unidades habitacionais nos chamados lotes urbanizados, mas tão somente a construção da cabine sanitária nos padrões e técnica especificadas no presente trabalho.

- Nos casos em que ocorrer que a quantidade de lotes novos oferecidos for superior ao número de famílias relocadas que irão ocupá-los, o projeto prevê como norma que os *lotes remanescentes* deverão ser ocupados, por famílias que atendam a um dos requisitos abaixo:

- 1) Famílias de Renda Familiar na faixa de 0 a 3 SMR;
- 2) Prioridade a famílias que residam no entorno imediato do bairro ou no máximo no mesmo Município, dentro da mesma faixa de renda estabelecida no item 1.
- 3) Famílias de Migrantes, prioritariamente carentes e devidamente encaminhadas através da Secretaria de Bem Estar Social através do Serviço de Atendimento ao Migrante.

- LOTES COMERCIAIS

Os lotes comerciais que existirem nas 04 (quatro) áreas de intervenção, entendidos lotes comerciais, como aqueles utilizados para fins comerciais como biroskas, mercearias, quitandas, armarinhos etc, ou para prestação de serviços como oficinas mecânicas, serralherias, barbearias e assemelhados, bem como para fins industriais de grande, pequeno ou médio porte, terão um tratamento pelo programa diferenciado dos lotes exclusivamente residenciais.

Este tratamento inclui que tais lotes serão vendidos aos atuais usuários, respeitando-se evidentemente aqueles que apresentarem posse comprovada como Escritura Pública ou Título de Aforamento do SPU. Ou seja, em outras palavras, os usuários dos lotes comerciais pagarão pelo custo do terreno, avaliado segundo valores reais de mercado em condições normais de transação imobiliárias. Além do custo do terreno, tais usuários pagarão também a legalização do referido terreno, com custos baseados em laudos periciais de avaliação de Órgãos competentes, tomando sempre como base o valor real do imóvel. Nenhum lote comercial poderá ser legalizado por preços de m² inferiores ao preço de mercado.

- LOTES INSTITUCIONAIS

Considera-se lote institucional para as finalidades do presente objeto, os lotes hoje utilizados para Escolas, Templos Religiosos, Praças de Esportes, Postos de Saúde, Creches, Centros Comunitários, etc.

Tais lotes de uso institucional receberão por parte do projeto também um tratamento específico e diferenciado.

No caso de equipamentos hoje existentes no Bairro como Escolas, Postos de Saúde, Ambulatórios, Centros Comunitários, etc., que não estão incluídos como objeto de intervenção do Projeto através do Componente de Equipamentos Comunitários, os terrenos onde hoje se assentam tais equipamentos deverão ser legalizados sob responsabilidade dos Órgãos Mantenedores quer Federais, Estaduais ou Municipais, através do Órgão Executor do Projeto Habitação, no caso as Prefeituras Municipais.

Nos casos de equipamentos que tenham finalidades lucrativas como Creches, de propriedade de particulares, os terrenos terão um custo determinado sobre o valor de avaliação e o proprietário deverá efetivar a legalização sob custas próprias, dentro de um prazo a ser estabelecido pelo Órgão Executor sob supervisão da UAS.

Os casos omissos na presente proposta serão resolvidos em comum acordo pela UAS/Prefeituras Municipais.

Finalizando, a presente *Proposta de Comercialização dos Lotes*, deverá ser posteriormente definida em termos de mecanismos operacionais e institucionais, entre a(s) Prefeitura(s) Municipal(is), a Unidade de Administração do Subprojeto-UAS e Entidades de Representação dos Interesses dos Moradores devidamente registradas e com expressão legal, de acordo com os critérios de funcionamento do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Integrado (FMDI).

MODELO DE CONTRATO A SER UTILIZADO NO COMPONENTE HABITAÇÃO

PROJETO: AGLOMERADO URBANO DE VITÓRIA - AUV - CPM/BIRD

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO COM OPÇÃO PREFERENCIAL DE COMPRA

Saibam todos quanto virem que pelo presente Instrumento Contratual de Concessão de Uso com Opção Preferencial de Compra que na data abaixo indicada, foi celebrado na presença de testemunhas, o seguinte contrato entre a Prefeitura Municipal de, representada neste Ato pelo Sr.,
 (nome) (cargo e e o Sr.,
 função) (nome)
,,
 (naturalidade) (estado civil) (profissão

 (Residência - rua, nº, bairro, Município)
 há (anos, meses, dias), ficando justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A Prefeitura Municipal de dará a concessão de uso do imóvel de sua propriedade, localizado à rua
, nº, no Bairro de
 nesta cidade de, comm² (outras características do imóvel) ao Sr., acima qualificado, nas condições previstas pelo Programa Cidades de Porte Médio/Banco Interamericano de Reconstrução e Desenvolvimento - (CPM/BIRD).

CLÁUSULA SEGUNDA - A Prefeitura Municipal de com promete-se pelo presente instrumento a efetuar no lote citado na cláusula Primeira, obras de infra-estrutura domiciliar urbana previstas no Componente Habitação do Projeto citado na cláusula acima, bem como efetivar em todas formas de direito a legalização do citado imóvel, pelo prazo de
 (prazo de acordo com cronogramas físicos do projeto)

CLÁUSULA TERCEIRA - O Sr. designado doravante Concessionário se obrigará a pagar mensalmente a quantia líquida e certa de Cr\$ pelos benefícios recebidos no lote, por um prazo de, conforme especificação do do carnet nº que a partir da assinatura do presente ficará sob sua inteira guarda e responsabilidade.

CLÁUSULA QUARTA - O pagamento das prestações será feito a Prefeitura Municipal de, doravante designada Concessor, em agência bancária da(o), sito a rua, neste Município, Capital, Estado.
(designação conforme indicação do CNDU/FMDI/UAS)

CLÁUSULA QUINTA - A presente Concessão de Uso terá a duração de 05 (cinco) anos, ao fim dos quais e quitadas todas prestações pelo concessionário, este adquirirá definitivamente a propriedade do imóvel, comprometendo-se o Concessor a dar Escritura Pública Definitiva do Imóvel ou título de Aforamento.

CLÁUSULA SEXTA - Para aquisição definitiva do imóvel, que se refere a Cláusula Primeira e Quinta, o concessionário deverá provar a quitação de todas prestações, com os valores relativos as custas processuais de Cartório e valor de Terrenos todos quitados através do Órgão financeiro designado na Cláusula Quarta.

CLÁUSULA SÉTIMA - Por morte do Concessionário, o Direito de Concessão será automaticamente transferido, pelo prazo de vigência do presente instrumento, na seguinte ordem, de acordo com o Código Civil Brasileiro:

I - Aos descendentes;

II - Aos ascendentes;

III - Ao cônjuge sobrevivente;

IV - Aos colaterais;

V - Na ausência dos colaterais voltará o Direito ao Concessor - Prefeitura Municipal de

CLÁUSULA OITAVA - No caso de morte do Concessionário em que não se registrar nenhuma das condições estabelecidas na cláusula anterior, também o Direito de Concessão voltará prioritariamente ao Concessor.

CLÁUSULA NONA - Ficará a cargo do Concessionário o pagamento de todo e qualquer tributo que incida ou venha incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - No caso em que o presente contrato estiver se referindo a lote de propriedade do Domínio da União, em que a Prefeitura obteve o aforamento por cessão gratuita por meio de instrumento legal, mesmo não se efetivando a real transferência do aforamento por parte do Concessor ao Concessionário sob interveniência do Serviço do Patrimônio da União, é de responsabilidade do concessionário o recolhimento em juízo do valor da taxa de aforamento - 0,6% sobre o valor de avaliação do imóvel - a título de fôro, em função da garantia em nome do Concessionário do futuro domínio sobre o lote, após o pagamento das prestações previstas pelo projeto CPM/BIRD e no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O pagamento das prestações previstas no presente contrato deverá ser efetuado pelo concessionário até o dia 10 (dez) de cada mês, subsequente ao vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A falta de pagamento de qualquer prestação no prazo convencionado na Cláusula Décima Primeira dará o direito ao Concessor de cobrar sobre o valor da prestação uma multa de%.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Se o Concessionário atrasar as prestações por mais de 03 (três) meses consecutivos, imediatamente a concessão de uso voltará ao controle do Concessor, permitindo que este disponha do imóvel, conforme seu interesse e em acordo com as diretrizes do Programa CPM/BIRD.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O Concessionário em atraso das prestações por período superior ao previsto na Cláusula anterior, perderá todos os direitos sobre o imóvel, inclusive todas as prestações pagas anteriormente que não serão em hipótese nenhuma ressarcidas pelo concessor ao concessionário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Nos casos em que o Concessionário atrasar o pagamento das prestações pelos seguintes motivos:

- doença do chefe da família ou de membros da família que contribuam para renda;
- por motivo de desemprego do chefe da família ou de membros que contribuam para renda familiar;
- por motivo de morte do chefe da família.

O concessionário ou outros membros qualificados da família deverão apresentar ao Concessor: atestado médico idôneo, comprovação do desemprego através de documento competente, atestado de óbito. Esta apresentação deverá se dar no prazo máximo de 05 (cinco) dias após o evento, sem o que o concessionário estará sujeito às sanções previstas nas Cláusulas Décima Segunda, Décima Terceira e Décima Quarta.

Nestes casos e somente nestes, o concessor se atribui o direito de sus
 pender as sanções previstas ou de encontrar a melhor solução para cada
 família, sem prejuízo dos prazos e realização dos objetivos do Projeto
 CPM/BIRD.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O Concessionário só poderá vender, dar em troca,
 hipotecar, alienar o lote que ocupa, após o prazo de inalienabilidade de
 5 (cinco) anos, contados da data do recebimento das melhorias urbsnísti
cas do seu lote. Nesse período, o Concessor será o comprador em prefe
rencial e comprioridade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A transferência da Concessão de Uso a tercei
ros, mesmo vencido o prazo previsto na cláusula anterior, deverá ser
 feita com a interveniência do Concessor.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O não cumprimento de qualquer das cláusulas con
tratadas acarretará a rescisão do presente contrato, passando o Conces
sor a ter direito pleno sobre o imóvel e a utilizá-lo da maneira que
julgar conveniente dentro dos objetivos do Projeto CPM/BIRD.

Para firmeza de fato e de direito e como prova de assim haverem contra
tados, firmamos este presente instrumento particular, que vai abaixo as
sinado por nós, em 03 (três) vias, cabendo a primeira via a Prefeitura
 Municipal de, a 2^a via à Unidade de
 Administração do Subprojeto - UAS - e a 3^a via ao Concessionário, na pre

sença das testemunhas a seguir qualificadas.

....., de 198
(local) (dia) (mês) (ano)

PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE
CONCESSOR

Sr.
CPF C.I. Nº
CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

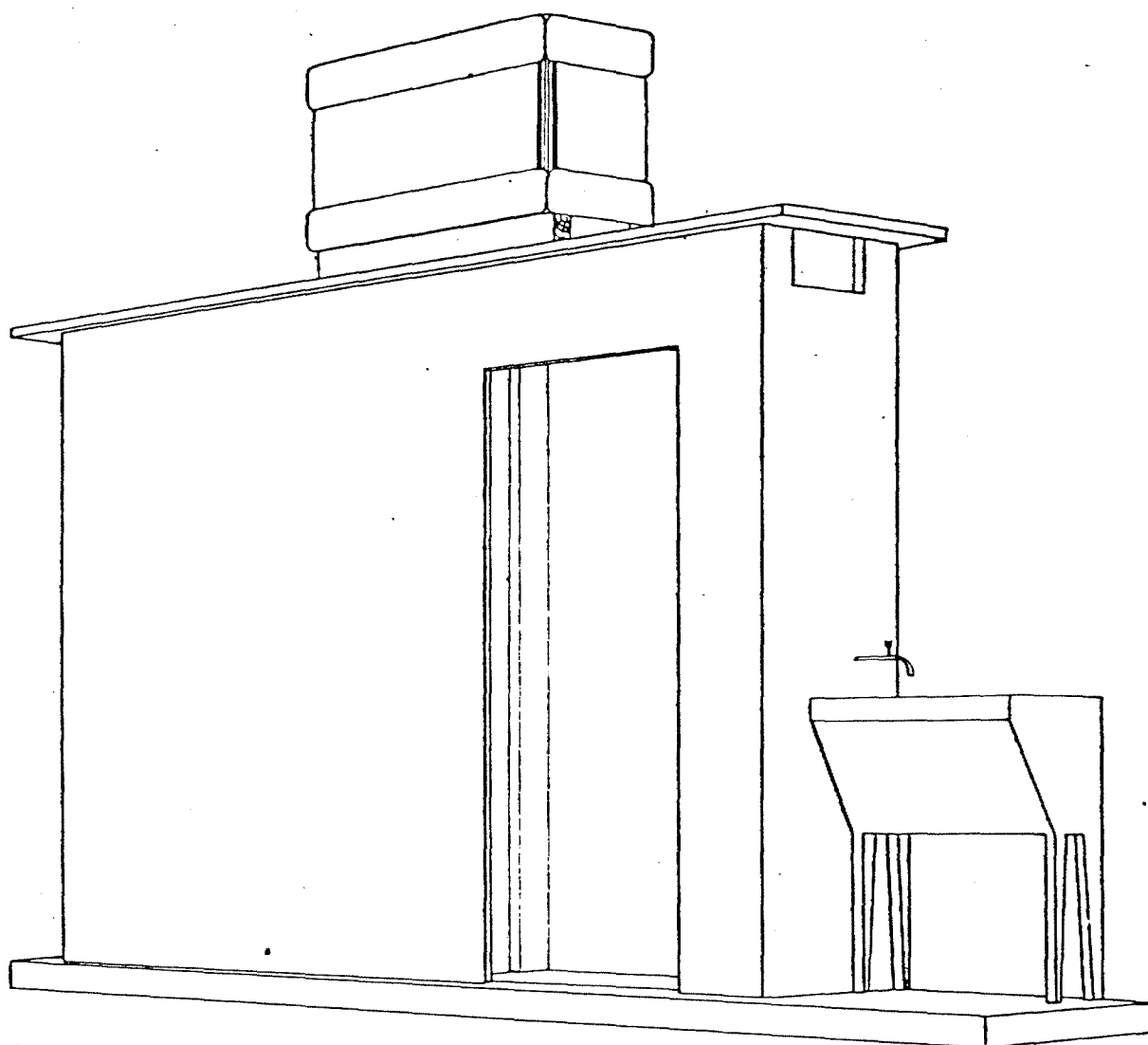
1. Sr.(a),
(nome completo) (naturalidade)
.....,
(estado civil) (profissão) (residência)
.....
(CPF) (Carteira Identidade)

ASSINATURA DA TESTEMUNHA

2. Sr.(a),
(nome completo) (naturalidade)
.....,
(estado civil) (profissão) (residência)
.....
(CPF) (Carteira Identidade)

ASSINATURA DA TESTEMUNHA

PLANTA DA CABINE SANITÁRIA



ESCALA 1/20

COHAB-ES

UNIDADE SANITÁRIA — perspectiva

PROJ.

VISTO

CONF.

DES.

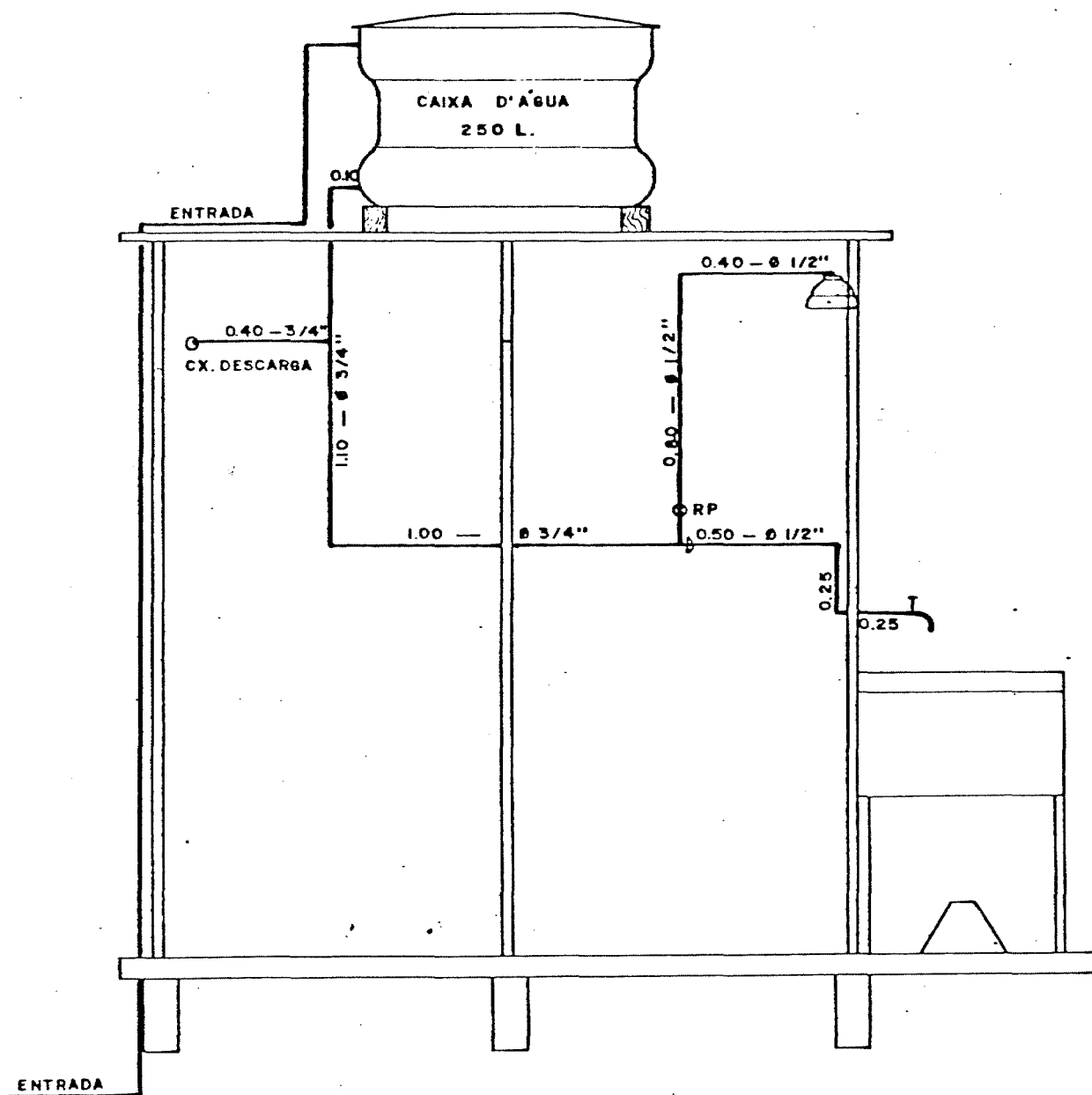
DATA 03/ SET. / 80

APROV.

FOLHA
NÚMERO

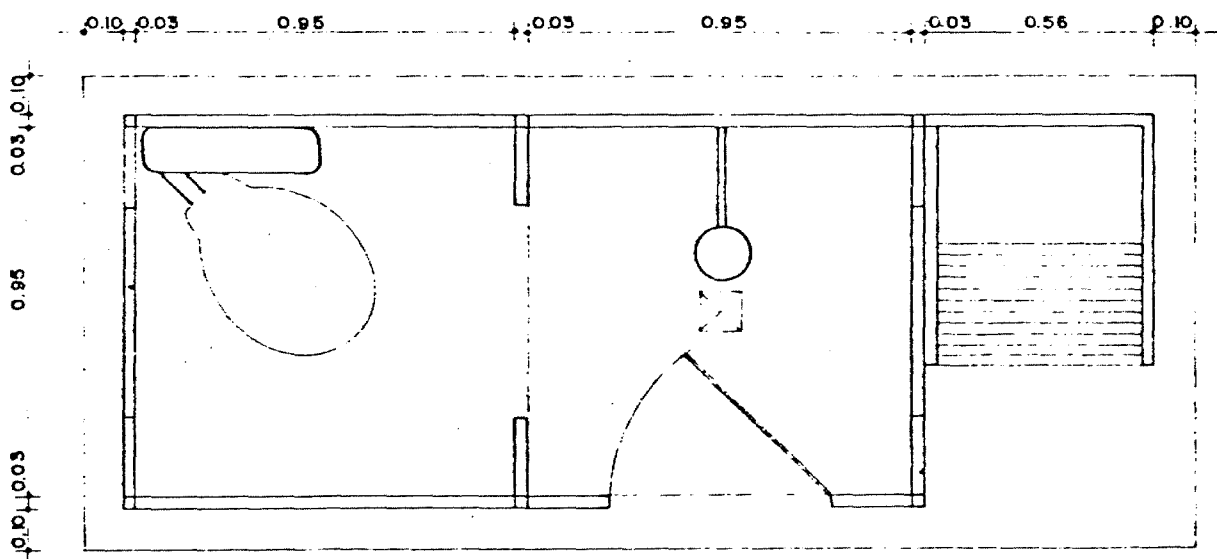
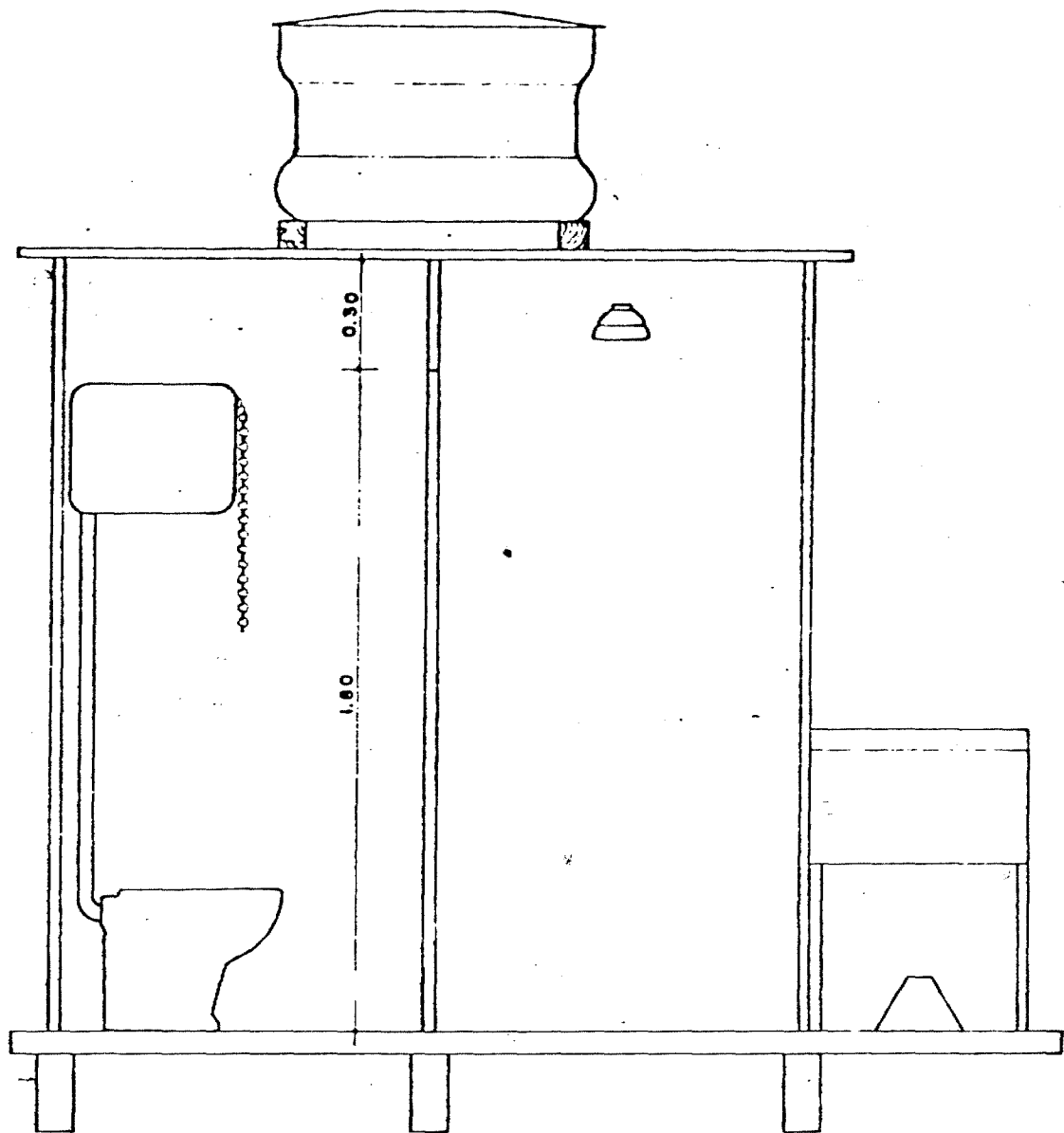
ORIGINAL
PH- A4- 1127
PROJETO

01 / 06



ESCALA 1/20

COHAB - ES	UNIDADE SANITÁRIA — instalação hidráulica			FOLHA	NUMERO	ORIGINAL
	PROJ.	VISTO <i>Goldberg</i>	CONF.			PH - A4 - 1127
	DES. <i>Romulo</i>	DATA 03/SET./80	APROV.	FOLHA	03 / 06	PROJETO



ESCALA 1/20

COHAB-ES

UNIDADE SANITÁRIA — planta baixa e corte

PROJ

VISTO

CONF.

DES

Raffaella

DATA

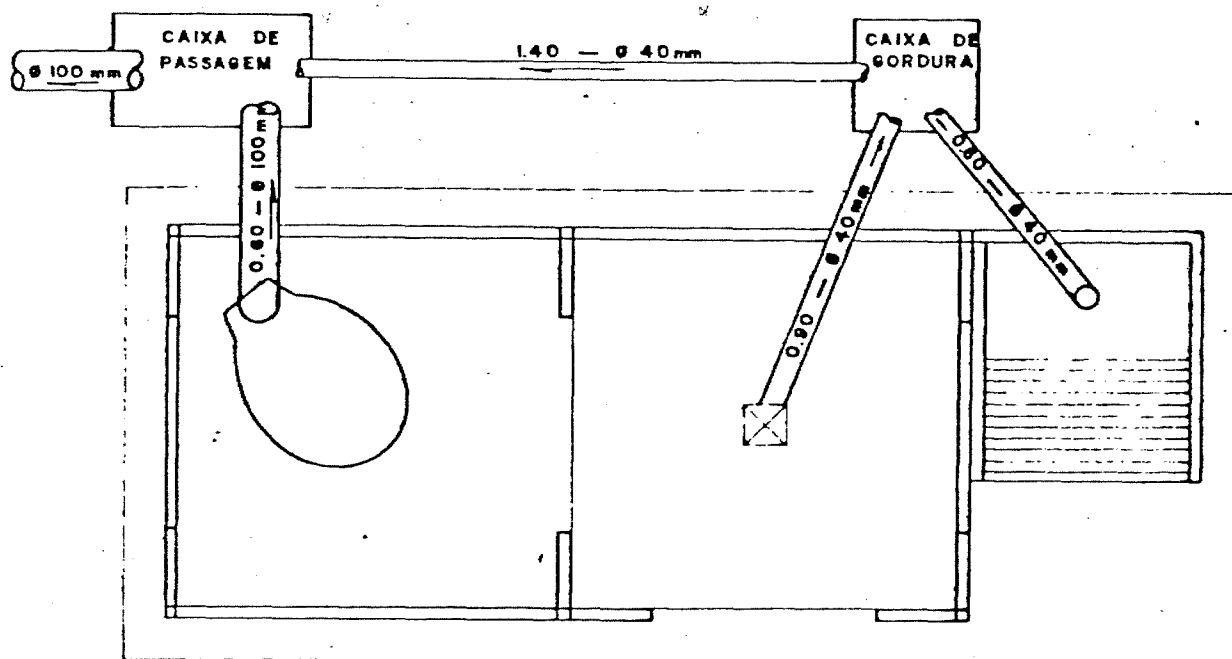
03 / SET. / 80

APROV.

FOLHA
NUMERO

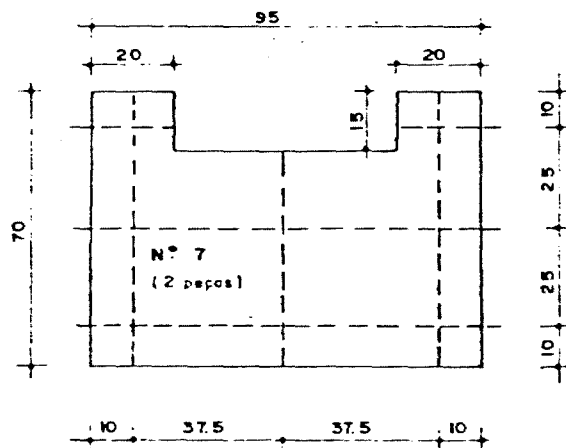
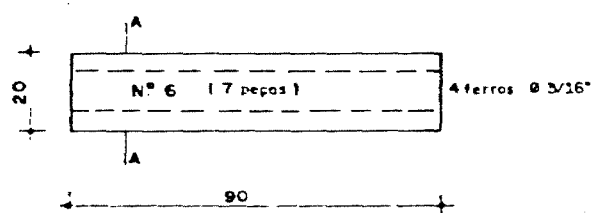
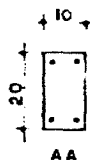
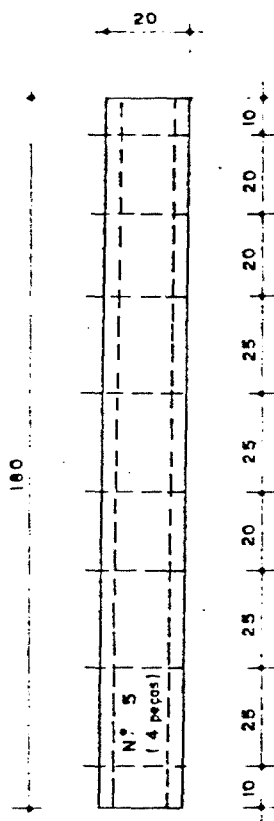
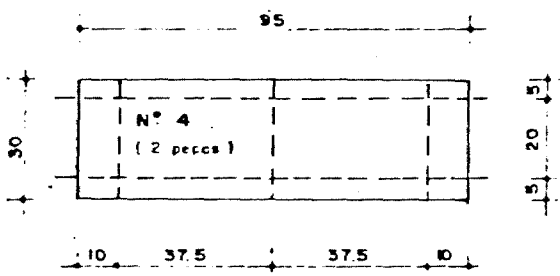
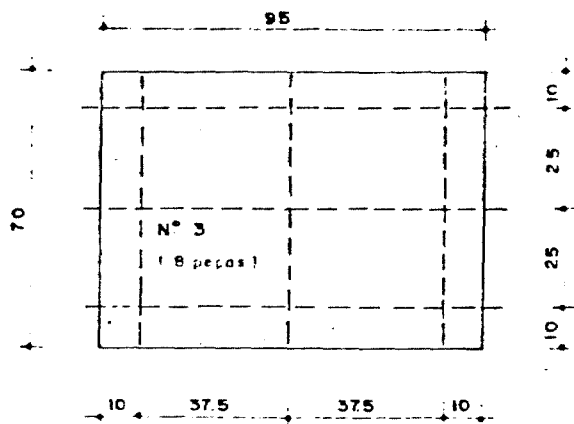
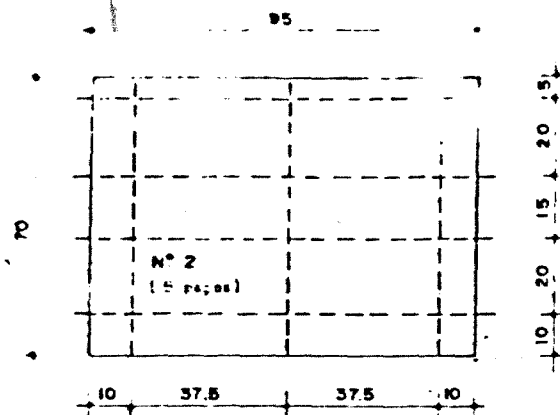
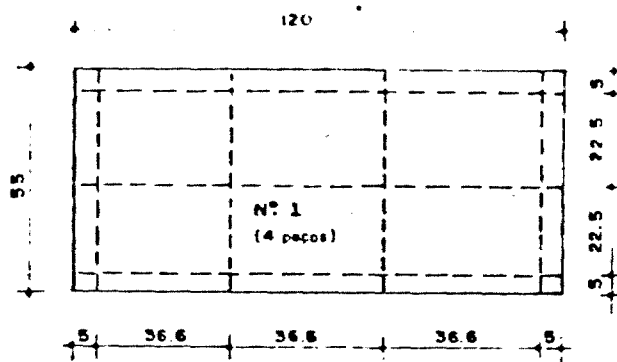
ORIGINAL
PH-44-1127
PROJETO

02 / 06



ESCALA 1/20

COHAB-ES	UNIDADE SANITÁRIA — instalação sanitária			FOLHA NÚMERO	ORIGINAL
	PROJ.	VISTO <i>[assinatura]</i>	CONF.		PH - A4-1127
	DES. <i>Rosângela P.</i>	DATA 03 / SET. / 80	APROV.		PROJETO
				FOLHA	04 / 06



COHAB-ES

UNIDADE SANITÁRIA — detalhe das placas

PROJ

VISTO

CONF.

DES

DATA 03/ SET / 80

APROV

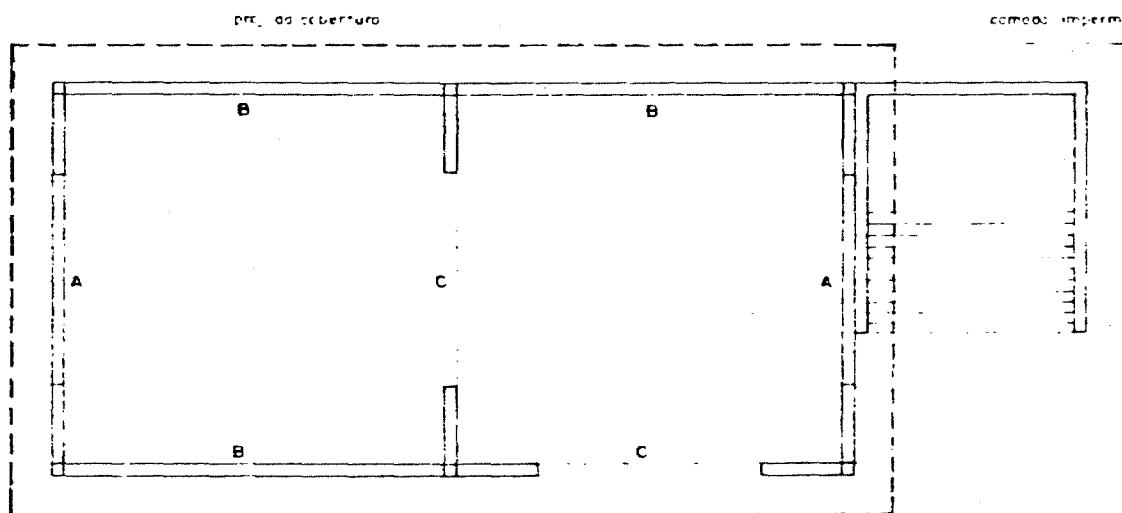
FOLHA NUMERO

ORIGINAL
PH - A4-1127
PROJETO

06 / 06

l e g e n d a

LADO	QUANT DE PEÇAS	Nº DA PEÇA
A	1	2
	1	3
	1	7
B	1	2
	2	3
C	1	4
	2	5
COBERTURA	4	1
APOIO DAS PAREDES	7	6
CAMADA IMPERMEAB.	1 21 x 2 75 x 0 06	



COHAB - ES

UNIDADE SANITÁRIA — montagem

PROJ.

VISTO

CONF.

DES.

DATA 03 / SET / 80

APROV.

FOLHA NÚMERO

ORIGINAL
PH - A4 - 1127
PROJETO

05 / 06

