

1500432

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA

PLANO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO SOSSEGO  
- MUNICÍPIO DE SERRA

TERMO DE REFERÊNCIA  
(MINUTA PARA DISCUSSÃO)

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO SOSSEGO  
- MUNICÍPIO DE SERRA**

**TERMO DE REFERÊNCIA  
(MINUTA PARA DISCUSSÃO)**

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA  
INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES

PLANO DE URBANIZAÇÃO DO BAIRRO SOSSEGO  
- MUNICÍPIO DE SERRA

TERMO DE REFERÊNCIA  
(MINUTA PARA DISCUSSÃO)

OUTUBRO/1987

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
Max de Freitas Mauro

COORDENAÇÃO ESTADUAL DO PLANEJAMENTO  
Ricardo Ferreira Santos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA  
João Batista da Motta

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES  
Haroldo Corrêa Rocha

**EQUIPE TÉCNICA**

Antonio Cezar Martins de Oliveira

José Carlos Einsfeld

José Carlos da Silva Oliveira

Ostórgio Vieira Miguez

Maria da Penha Santos Andrião

Terezinha Guimarães Andrade

## APRESENTAÇÃO

---

Atendendo ao Programa do atual Governo que prevê a implantação de melhorias nas áreas de assentamento subnormais (favelas) a nível Estadual, a Coordenação Estadual do Planejamento - COPLAN, através do Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN, está dando início ao planejamento das intervenções em termos urbanísticos, de infra-estrutura e equipamentos sócio-comunitários.

O presente documento tem por objetivo apresentar as referências necessárias à elaboração do Plano de Urbanização do Bairro Sossego, localizado no distrito de Carapina, município de Serra.

Deverá ser objeto de análise e discussão por parte dos órgãos envolvidos no projeto, o que resultará na definição da estratégia de elaboração e execução do mesmo.

As vinculações político/institucionais, necessárias a implementação do plano, deverão ser fixadas simultaneamente a este processo, sendo formalizadas as competências e formas de participação dos órgãos executantes, seja na figura de convênios de cooperação mútua, ou da maneira julgada de maior propriedade.

Tendo em vista o nível de articulação institucional exigido, caberá a Coordenação Estadual do Planejamento, a Prefeitura Municipal da Serra e ao Instituto Jones dos Santos Neves/Unidade de Apoio ao Subprojeto Aglomerado Urbano de Vitória, a promoção de tal discussão.

<b>ÍNDICE</b>	<b>PÁGINA</b>
APRESENTAÇÃO	
1. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETIVO .....	7
2. DEFINIÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	8
3. ÓRGÃOS ENVOLVIDOS/ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIAS .....	9
4. PRINCÍPIOS BÁSICOS REFERENTES A URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE BAIXA RENDA .....	10
5. PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....	11
6. PROCEDIMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE URBANI ZAÇÃO .....	13
7. BASES ORÇAMENTÁRIAS/CAPTAÇÃO DE RECURSOS .....	15

**1.****CARACTERIZAÇÃO DO OBJETIVO**

---

Considera-se imprescindível, como primeiro ponto de discussão, o delimitamento preciso das ações governamentais em relação à área e ao plano de urbanização.

Caberá a Prefeitura Municipal da Serra a exposição de suas expectativas em relação à área, tendo em vista a compatibilização das atuações municipal e estadual.

Deverão ser avaliados os tipos de intervenção propostos, a abrangência dos mesmos em relação a totalidade da área, e as formas de encaminhamento dos trabalhos necessários à sua implantação.

Tais aspectos deverão ser discutidos e formalizados entre os órgãos envolvidos, com vistas a elaboração de um documento base que regule a implementação do plano.

Também o prazo de elaboração e implantação do plano deverá ser objeto de discussão, levando-se em consideração os procedimentos necessários à consecução dos objetivos previstos.

Estima-se, com base neste Termo de Referência, um período de 17 meses para a conclusão dos trabalhos propostos.



## 2.

## DEFINIÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Com base na aerofotogrametria efetuada em maio de 1986 (vide foto a seguir), foi planimetrada a área de localização do Bairro Sossego, cuja ampliação da foto original para a escala 1:4.000, possibilitou que a mesma fosse estimada em 400.000m<sup>2</sup>.

A documentação relativa às áreas adquiridas pelo Estado à CVRD, relacionada no processo SEORG 0029/87, não abrange a totalidade da área em questão, perfazendo um total de 88.870m<sup>2</sup>, o que corresponde aproximadamente a 22% da mesma.

Necessário se faz o levantamento documental dos titulares de domínio ou de outro direito real de todas as áreas ocupadas, possibilitando seja o plano de urbanização o mais abrangente possível.

Tal procedimento deverá ser efetuado através do ITCF, Procuradoria Geral do Estado e Prefeitura Municipal da Serra, além de outras fontes pertinentes, tal como o Cartório de Registro de Imóveis de Serra.

Ressalta-se que a maior parte do assentamento está sob mangue aterrado, e que conforme o Decreto-Lei 6.871/44, todos os terrenos de mangue são propriedades da União, permitindo-se seu uso e gozo por parte do Estado, sendo ainda, considerados como áreas de reserva ecológica.

A dimensão exata da área de intervenção, bem como as possibilidades de aquisição de áreas adjacentes que se fizerem necessárias ou apropriadas à expansão do plano, deverão ser definidas no mais breve tempo possível, uma vez que são condicionantes da implantação do mesmo.



**BAIRRO SOSSEGO - DEMONSTRATIVO DAS ÁREAS DO ESTADO**

Área Ocupada (400.000 m<sup>2</sup>)

Área Adquirida à CVRD (88.870 m<sup>2</sup>)

ESC. 1/8.000

### 3. ÓRGÃOS ENVOLVIDOS/ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIAS

---

Para implantação do plano, necessário se faz a definição dos órgãos e instituições a serem nele envolvidos.

Além dos órgãos diretamente por ele responsáveis, quais sejam aqueles que o promoverão institucionalmente, deverão ser definidas as instituições de apoio à execução de suas diversas fases.

Caberá a Coordenação Estadual de Planejamento, a Prefeitura Municipal da Serra e ao Instituto Jones dos Santos Neves/Unidade Apoio ao Subprojeto Aglomerado Urbano de Vitória, a elaboração, planejamento e gerência do mesmo. Para tanto, deverá ser constituída a equipe técnica que será responsável pelos encaminhamentos necessários a sua elaboração.

Aos órgãos e instituições afins, caberá discutir e executar etapas e projetos especificamente a eles relacionados. Entre esses destacam-se as secretarias estaduais pertinentes, a exemplo da SEAS, SEORG, SEIN, a PGE, o ITCF, as concessionárias de água (CESAN) e energia elétrica (ESCELSA), etc.

As associações comunitárias e organizações do bairro, caberá a discussão do plano, tendo em vista o esclarecimento e a contemplação de seus anseios em relação a área.

Com a devida precisão, o documento base de regulamentação do plano deverá estabelecer o nível de competência e as atribuições dos órgãos envolvidos, inclusive no que se refere a elaboração e implantação dos projetos executivos.

#### 4. PRINCÍPIOS BÁSICOS REFERENTES A URBANIZAÇÃO DE ÁREAS DE BAIXA RENDA

---

A elaboração do plano, tanto em relação ao planejamento físico da urbanização quanto aos aspectos conceituais, deverá ser norteada por princípios básicos referentes às especificidades inerentes as áreas de baixa renda.

Deverá ser estabelecido um procedimento de planejamento participativo, de forma a viabilizar, por meio de um sistema estruturado, a intervenção do usuário tanto ao nível do espaço físico, quanto do urbano.

O caráter espontâneo do assentamento deverá ser preservado a partir de uma estruturação tecnicamente estabelecida. Sua ocupação deverá ter sua legitimidade reconhecida, criando-se condições técnicas e jurídicas para que seja então oficializada.

O legítimo direito da população de usufruir dos benefícios da cidade deverá ser também considerado e reconhecido, criando-se condições técnicas para as melhorias urbanas.

O plano deverá ser adequado a tipicidade da população da área, cuja renda varia entre 1 e 3 salários mínimos.

Para qualquer solução adotada, ou processo a seguir, será necessário a mobilização dos esforços da população, bem como a promoção do engajamento da comunidade no programa de urbanização. Para tanto, far-se-á necessário o desenvolvimento de um trabalho prévio de conscientização.

## 5.

## PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Com vistas a regularização jurídica da questão fundiária, traduzida em última instância pela transferência dos lotes à população residente, faz-se primeiramente necessário a identificação dos proprietários de todos os terrenos incluídos no plano de urbanização.

A primeira etapa, referente a regularização da gleba, apresenta duas hipóteses mais frequentes.

No caso das áreas públicas, tem-se fácil solução, uma vez que o Poder Público possui o direito de propriedade sobre o imóvel, podendo transferi-lo de maneira plena. Cabe analisar, entretanto, as áreas sujeitas a procedimentos especiais, tais como as terras devolutas do Estado, e os terrenos de marinha e mangues (Decreto Lei 9760/46).

No caso das áreas de propriedade particular, é necessário que o Poder Público adquira a propriedade, podendo posteriormente transferi-la. A forma mais indicada é a negociação direta. Quando esta não for possível, deve-se utilizar o instrumento da desapropriação.

Posteriormente, cabe o registro da área e de cada unidade, realizado pelo sistema da Lei de Registros Públicos em vigor (Lei nº 6.015, dezembro de 1973).

Resolvida a questão fundiária da gleba, necessário se torna a legalização individual das unidades ocupadas, cabendo então, o exame dos casos reais, o que definirá a conveniência da transferência da propriedade de forma plena, ou limitada.

Os títulos e direitos que poderão ser conferidos às populações são a legitimação de posse, concessão de uso, compra e venda a preço simbólicos, compromisso de compra e venda, doações e condomínio.

O procedimento mais utilizado tem sido a compra e venda à preço simbólico, uma vez que constitui direito mais amplo de propriedade, muitas vezes reclamado pela população.

A doação também é título para transferência da propriedade. Entretanto, a maioria das Leis Orgânicas limitam a sua aplicação para imóveis municipais.

Por sua vez, a concessão real de uso é um instrumento pouco utilizado, cabendo divergências doutrinárias quanto a sua natureza jurídica.

A utilização do condomínio é somente recomendada para casos excepcionais, geralmente em áreas onde a organização comunitária seja razoavelmente desenvolvida.

## 6. PROCEDIMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO PROJETO DE URBANIZAÇÃO

---

Tomando por base os princípios referentes a urbanização de áreas de baixa renda, recomenda-se os seguintes passos para a elaboração do projeto:

- Registro cartográfico/cadastramento sumário
- Conhecimento dos aspectos físicos-ambientais
  - . Condições geológicas
  - . Situação viária: vias, caminhos, becos
  - . Sistemas de abastecimento existente/qualidade dos mesmos
  - . Benfeitorias de uso coletivo
  - . Estado das construções
  - . Soluções habitacionais existentes/tipologias
  - . Estrutura sócio-econômica
  - . Relacionamento com o meio urbano
- Estabelecer o padrão de urbanização que se pretende ou definir priori dades no caso da urbanização ser parcialmente executada
- Legalização da área
- Execução dos estudos preliminares
  - . Sistema de circulação - pavimentação
  - . Sistemas de abastecimento: água, energia elétrica
  - . Sistemas de esgotamento: pluvial, sanitário
  - . Destino do lixo
  - . Benfeitorias de uso coletivo
- Previsão orçamentária incluídos custos de projetos, desapropriação e titulação dos lotes, além dos custos referentes aos projetos acima in dicados

- Contato com a população alvo
  - . Conhecimento do desejo do grupo em relação ao plano, a área e aos lotes
- Levantamento dos aspectos físicos-ambientais
  - . Condições geológicas
  - . Situação viária: vias, caminhos, becos
  - . Sistemas de abastecimento existente/qualidade dos mesmos
  - . Benfeitorias de uso coletivo
  - . Estado das construções
  - . Soluções habitacionais existentes/tipologias
  - . Estrutura sócio-econômica
  - . Relacionamento com o meio urbano
  - . Aspectos sócio-econômicos
  - . Cadastramentos das unidades construtivas
  - . Alternativas habitacionais
- Discussão das propostas de projetos técnicos
- Definir normas referentes a urbanização e construção em áreas de ocupação não controlada
- Elaboração dos projetos definitivos
- Aprovar normas urbanísticas e edilícias a serem utilizadas a nível municipal para regulamentação dos projetos realizados para aglomerados
- Execução do projeto de loteamento
- Regularização individual das unidades

Observa-se, desde já, a propriedade da inclusão do Bairro Sossego no Programa Melhorias Habitacionais promovido pelo MDU, ora sob coordenação da COPLAN.



## 7. BASES ORÇAMENTÁRIAS/CAPTAÇÃO DE RECURSOS

---

As bases orçamentárias do Plano, bem como seus cronogramas físico/financeiros, deverão ser indicados após a conclusão da fase de elaboração dos anteprojetos, uma vez que só então será possível obter-se a precisão necessária para tanto.

A princípio, considera-se uma aproximação, em ordem de grandeza, na faixa de 300 milhões de cruzados, equivalentes a 707.000 OTNs de outubro de 1987. Necessário ainda, se faz a definição de propriedade dos terrenos do bairro, tendo em vista a inclusão dos custos de eventuais desapropriações.

Junto a Caixa Econômica Federal - CEF, são os seguintes os procedimentos necessários à consecução do financiamento:

- Definir mutuário final
- Ofício do Governador ao Agente Financeiro, solicitando assinatura de convênio para contratação de obras. Deverá ser encaminhado à Fernando Duarte - Gerente Geral da CEF - ES - Rua Pietrangelo Di Biase 33/4º pavimento
- Autorização do Legislativo para contrair empréstimos
- CRS e FGTS atualizado
- Concordância das concessionárias que serão responsáveis pela execução das obras
- Os desenhos poderão ser apresentados em forma de croquis em escala reduzida

- Apresentar justificativa e descrição dos serviços a serem realizados
- O orçamento deverá superestimar valores, pois após o convênio assinado, o valor não poderá sofrer acréscimo
- Não considerar, neste programa, as obras já projetadas pela Prefeitura Municipal da Serra (CURA), pois já existe autorização do Senado para contratação das obras, e os projetos já estão sendo analisados pela engenharia
- A definição do programa será da CEF após visita ao local (possivelmente PROMORAR).

