




PREFEITURA DE
Santos


Comunitas

juntos
pelo Desenvolvimento Sustentável

jaime lerner
arquitetos associados

DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO SUSTENTÁVEL DE SANTOS

VERSÃO PARA DISCUSSÃO — SETEMBRO 2019

Apresentação

O presente arquivo configura a entrega do **Relatório 6 - Desenvolvimento Habitacional e Urbano Sustentável de Santos**, em sua **Versão para Discussão**, elaborado para o Município de Santos, como parte do programa Juntos, da Comunitas. Integra o desenvolvimento da **Etapa 3 – Diretrizes Preliminares**, que objetiva subsidiar a discussão e promover o alinhamento conceitual entre a Equipe Técnica Municipal, Contratante e a JLAA.

Cabe destacar que o Relatório 3 – Leitura da Realidade, traz um conjunto de informações sobre o município em temas que alimentam a discussão sobre a Moradia Social. Sendo assim, a consulta a ele pode vir a ser útil na construção do quadro de referência para as diretrizes em questão.

Setembro de 2019.



Fonte: Vida Sobre Vigas – Edmilson Almeida Duarte

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

BLOCO 1

1. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO
2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E GESTÃO FISCAL
3. NOTAS SOBRE A CAPACITAÇÃO DOS RECURSOS HUMANOS DA PMS
4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES NO ÂMBITO DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO
6. NOTAS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

ANEXOS

BLOCO 2

7. CONDIÇÕES DE VIDA NAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INFORMAL

7.1. IBGE: AGLOMERADOS SUBNORMAIS

7.2. PERFIL DAS COMUNIDADES EM SANTOS, IBGE

7.3. COMPARATIVOS — PIRÂMIDE ETÁRIA

7.4. COMPARATIVOS — CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

7.5. COMPARATIVOS — DESTINO DO LIXO

7.6. COMPARATIVOS — ENERGIA ELÉTRICA

7.7. COMPARATIVO AGLOMERADOS SUBNORMAIS E DEMAIS ÁREAS DO MUNICÍPIO

8. AS OCUPAÇÕES INFORMAIS E SUAS TRANSFORMAÇÕES NO TEMPO

8.1. A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL E AS ÁREAS DE OCUPAÇÃO IRREGULAR

8.2. AS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INFORMAL E SUAS ALTERAÇÕES AO LONGO DO TEMPO

8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 1 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS

8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA

8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 3 — QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR

8.6. REALOCAÇÕES 2018 — 2019

9. OS DESAFIOS DA REGULARIZAÇÃO - INICIATIVAS NO DIQUE VILA GILDA

10. LOCALIZAÇÃO DA MORADIA SOCIAL E SUAS IMPLICAÇÕES NOS CUSTOS PARA O PODER PÚBLICO

10.1. CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SANTOS

ANEXOS

BLOCO 3

11. MORAR SANTOS

11.1. MORAR PALAFITAS

11.2. MORAR ENCOSTAS

11.3. MORAR CENTRO

12. ALGUMAS REFERÊNCIAS

FONTES CONSULTADAS

INTRODUÇÃO

Tratar o tema da Moradia Social é a um só tempo apaixonante e desolador.

Apassionante pelas possibilidades que a arquitetura, o urbanismo, o paisagismo podem oferecer naquilo que têm de melhor: a expressão do potencial criativo em prol da qualidade de vida das pessoas. Desolador porque, depois de décadas de investimentos e de reflexões, pouco conseguimos avançar concretamente no seu equacionamento. A iniciativa recente do “minha casa, minha dívida, meu fim de mundo”, repetiu o equívoco histórico, em grande parte dos casos, de apartar essas novas moradias (com frequência de qualidade questionável) da rotina da cidade e do que ela pode oferecer em termos de emprego, serviços públicos, lazer e vida cultural.

Entretanto, há muitas iniciativas louváveis, no Brasil e mundo afora, que nos permitem uma atitude de otimismo. As cidades são o habitat que a Humanidade construiu para si; está em seu poder fazê-las melhores.

O caminho, ainda que árduo, é conhecido: o exercício cotidiano da solidariedade, da sensibilidade para as diferenças, e do compartilhamento das oportunidades.

Com esse trabalho, gostaríamos de contribuir para fazer avançar a discussão do tema pela sociedade Santista; em momentos até com algumas propostas menos convencionais, que é também atributo que um olhar externo pode oferecer.

Pela extensão e profundidade do assunto, o relatório foi organizado em três blocos: um primeiro, mais focado em questões contextuais, bem como elementos da gestão municipal e sua capacidade institucional e financeira para fazer frente ao desafio da habitação; um segundo, voltado a aspectos qualitativos e quantitativos das áreas ocupadas; e um terceiro no qual se oferecem algumas ideias para o debate.

A construção da visão de futuro da Santos 500 anos também é uma oportunidade de conceber um *melhor morar* para os seus cidadãos que residem em palafitas, morros e cortiços, integrando elementos do vernacular com as possibilidades técnicas que o século XXI nos traz. *Inovar é começar*. Vamos a isso!!

Jaime Lerner



I. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

<https://www.arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/aflalogasperini-arquitetos-torre-de-escritorios-e-hotel-santos>

VALONGO BRASIL

jaime lerner
arquitetos associados

I. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

CONTEXTO DEMOGRÁFICO

O município de Santos está constituído de uma parte insular e outra continental. A parte insular corresponde ao núcleo principal do município e é sobre essa parte que vamos centrar as atenções nessas notas.

A evolução demográfica de Santos, no contexto das cidades-espelho, encontra-se na Tabela 1, e está ilustrada no Gráfico 1, ao lado. A definição do arcabouço conceitual da metodologia das cidades-espelho está apresentada no Anexo 16 ao final desse capítulo.

Percebe-se que Santos teve um crescimento demográfico pífio no período 2000 a 2010, beirando a estagnação total. Mesmo com sua taxa média anual aumentando 11 vezes entre 2010 e 2018, ainda assim apresenta um crescimento demográfico bastante pequeno. Uma justificativa poderia ser o tamanho do território útil ocupável para fins urbanos, de apenas 40 km², correspondente basicamente à parte insular. Seu espelho Vitória, por exemplo, que é capital de Estado e polo de região metropolitana, tem área ocupável para fins urbanos de 58,27 km² e Itajaí, que abriga um grande complexo portuário, 43,26 km². Entretanto, a população residente de Santos já é bem maior do que aquela nas duas cidades-espelho, resultando em uma densidade demográfica bruta (2018) de 108,24 hab/ha em Santos, e apenas 58,27 hab/ha em Vitória e 43,26 hab/ha em Itajaí.

Por um lado, o tamanho do território ocupável para fins urbanos é uma variável pertinente e relevante para fins de planejamento dessa ocupação. Por outro lado, porém, Santos não tem uma significativa pressão demográfica quantitativa por mais unidades de moradia, dada a pequena taxa de crescimento, embora apresente casos severos de soluções habitacionais inadequadas. Assim, esse planejamento poderia aproveitar esse bônus demográfico para **focar mais na qualidade dessa ocupação territorial e soluções de moradia**.

Cabe comentar que, sendo Santos e Vitória polos de região metropolitana, apresentam também a situação de “extravasamento populacional”, na qual seus vizinhos metropolitanos mostram maior crescimento demográfico porque absorvem parte do incremento populacional que deveria estar localizado no polo, por vinculação a esse polo em função de emprego, atenção de saúde ou de educação. A tabela 2 ao lado faz essa comprovação.

Percebe-se claramente que os entornos metropolitanos tiveram taxas médias anuais de crescimento demográfico bem superiores aos polos das duas regiões metropolitanas, destacando-se as situações de Praia Grande e Serra, respectivamente. Note-se que, mesmo tendo tido um expressivo aumento relativo da taxa média anual, **Santos ainda está em patamar bem inferior ao de seus vizinhos metropolitanos**.

Tabela 1 - Evolução demográfica (população residente), 1991-2018

Item	Santos	Itajaí	Paranaguá	Rio de Janeiro	Rio Grande	Vitória
Pop.2000	417.983	147.494	127.339	5.857.904	186.544	292.304
Pop.2010	419.400	183.373	140.469	6.320.446	197.228	327.801
Pop.2018	432.957	215.895	153.666	6.688.927	210.005	358.267
Tx 2000>2010	0,34	24,33	10,31	7,90	5,73	12,14
Tx méd anual	0,03	2,20	0,99	0,76	0,56	1,15
Tx 2010>2018	3,23	17,74	9,39	5,83	6,48	9,29
Tx méd anual	0,40	2,06	1,13	0,71	0,79	1,12
Estimat. 2020	436.414	224.889	195.786	6.784.355	213.327	366.316

Fonte:

IBGE, Censos Nacionais (tabela 200); Cidades@.

Elaboração da Consultora

Gráfico 1
Evolução das taxas médias anuais de crescimento demográfico, 2000-2018

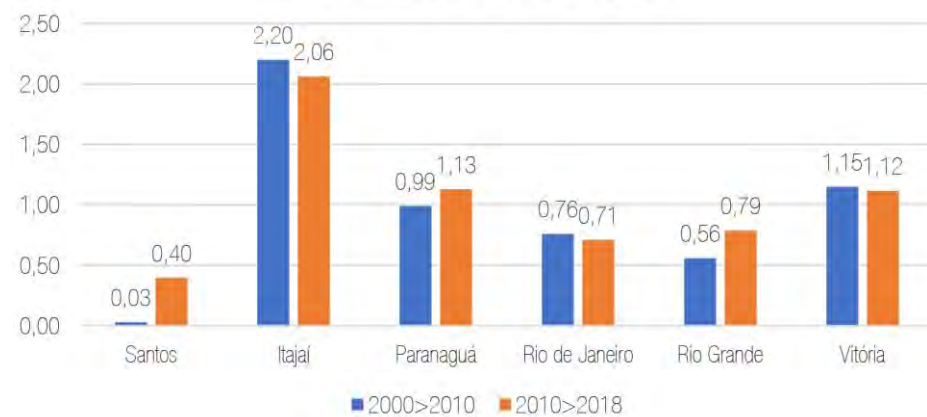


Tabela 2 - Evolução da população na vizinhança metropolitana

População	Santos	São Vicente	Praia Grande	Guarujá	Vitória	Vila Velha	Serra	Cariacica
2000	417.983	303.551	193.582	264.812	292.304	345.965	321.181	324.285
2010	419.400	332.445	262.051	290.752	327.801	414.586	409.267	348.738
2018	432.957	363.173	319.146	318.107	358.267	486.208	507.598	378.603
Tx méd ano 2000>2010	0,03	0,91	3,07	0,94	1,15	1,83	2,45	0,73
Tx méd ano 2010>2018	0,40	1,11	2,49	1,13	1,12	2,01	2,73	1,03

A equipe técnica do Bloco 1 contou com a consultoria do Economista Urbano Alberto Maia da Rocha Paranhos (CORECON-6 nº 1.126); acompanhado do Assistente de Pesquisa Econômica Gabriel Pimentel Fernandes (CORECON-6 nº E-2.764) e do Assistente de Planejamento Urbano Allan Feliph Freitas Pereira.

Tabela 3 - Evolução do VAB setorial e PIB per capita, 2010-2016.

Critério	Santos	Itajaí	Vitória
2010 /a			
VAB Primário	3,53	51,24	8,60
VAB Industrial	2.559,31	1.595,54	7.894,11
VAB Serviços	20.275,68	6.787,50	12.888,09
VAB Admin Pública /b	3.086,12	903,16	1.958,40
Impostos	4.288,91	5.912,89	9.363,12
TOTAL	30.213,55	15.250,33	32.112,31
PIB per capita /c	69.686,34	83.158,83	98.669,58
2016 /a			
VAB Primário	3,51	105,58	14,44
VAB Industrial	1.937,72	2.322,44	3.225,07
VAB Serviços	15.123,21	9.079,54	11.635,46
VAB Admin Pública /b	2.217,56	1.192,92	1.744,09
Impostos	2.672,55	6.579,12	5.108,04
TOTAL	21.954,55	19.279,60	21.727,10
PIB per capita /c	50.544,73	92.266,86	60.427,74
Taxa de Crescimento			
VAB Primário	-0,62	106,06	68,00
VAB Industrial	-24,29	45,56	-59,15
VAB Serviços	-25,41	33,77	-9,72
VAB Admin Pública /b	-28,14	32,08	-10,94
Impostos	-37,69	11,27	-45,45
TOTAL	-27,34	26,42	-32,34
PIB per capita	-27,47	10,95	-38,76
Participação relativa 2010			
VAB Primário	0,01	0,34	0,03
VAB Industrial	8,47	10,46	24,58
VAB Serviços	67,11	44,51	40,13
VAB Admin Pública /b	10,21	5,92	6,10
Impostos	14,20	38,77	29,16
TOTAL	100,00	100,00	100,00
Participação relativa 2016			
VAB Primário	0,02	0,55	0,07
VAB Industrial	8,83	12,06	14,84
VAB Serviços	68,88	47,09	53,55
VAB Admin Pública /b	10,10	6,19	8,03
Impostos	12,17	34,12	23,51
TOTAL	100,00	100,00	100,00

Notas:

/a = em R\$ milhões, valores constantes de 2016 pelo IPCA.

/b = Inclui os serviços prestados pelos governos (educação, saúde, defesa, seguridade social).

/c = em R\$, valores constantes de 2016 pelo IPCA.

1. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

CONTEXTO SOCIOECONÔMICO

Nesse âmbito foram destacadas três situações:

- As características da composição do PIB local em Valores Adicionados Brutos (VAB) setoriais em dois momentos (2010 e 2016), para acompanhar sua evolução;
- O rendimento domiciliar médio em salários mínimos de 2000 e 2010 (apenas para ver sua evolução), segundo os respectivos censos nacionais;
- Alguns indicadores de população ocupada e massa salarial, medidos a partir das pesquisas do Cadastro Central de Empresas do IBGE, em cortes entre 2008 e 2017.

CARACTERÍSTICAS DO PIB E VAB

A tabela 3, ao lado, mostra a situação do PIB e VABs para Santos, Itajaí e Vitória, em 2010 e 2016. Os valores marcados em verde significam uma melhora da participação proporcional de cada VAB setorial de 2016 em relação ao cenário de 2010.

Percebem-se naqueles valores algumas diferenças entre as economias urbanas, a saber:

- As cidades maiores já têm VAB mais significativo no setor de Serviços; nesses casos, dada a existência de um porto importante, a relevância setorial é bem maior;
- Essa relevância é especialmente significativa **em Santos**, onde **a participação relativa dos Serviços no VAB Total de 2010 foi de 2/3, aumentando mais um pouco em 2016**;
- A participação dos Impostos na composição total do PIB é variada em função de tributações diferenciadas, especialmente com respeito a produtos exportados, lembrando ainda que os produtos que passam por eles não têm todos a mesma natureza nem a mesma origem (o que reflete indiretamente, nos casos de exportação, a forma como a recessão econômica atingiu as áreas de produção na origem, e nos casos de importação, as necessidades de insumo ou consumo nos destinos finais);
- A recessão econômica no período afetou as cidades de modo bem distinto: **em Santos, todos os setores da economia tiveram impacto negativo mais ou menos homogêneo em torno a 25%**, enquanto a crise em Vitória foi bem diferenciada entre os setores, com menos impacto justamente no setor de Serviços; já em Itajaí, a economia local conseguiu superar essa crise e crescer globalmente cerca de 25%, com mais força no setor Industrial, que caracteriza essa microrregião catarinense;
- O **PIB per capita de Santos acompanhou a redução geral dos setores** e provavelmente só não foi menor porque o crescimento demográfico foi pífio (denominador do indicador); o contraste é Itajaí, onde o PIB cresceu mais que a população, o que fez o indicador per capita crescer; já Vitória teve redução do PIB e aumento da população, o que impactou duplamente no indicador per capita;
- É curioso notar que **o peso relativo dos serviços da Administração Pública ficou estável em Santos**, com uma perda insignificante, mas cresceu um pouco em Itajaí e bastante em Vitória; talvez o fato de ser capital de Estado explique em parte esse aumento.

1. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

CARACTERÍSTICAS DO PIB E VAB

Outro olhar, mais genérico e agregado, é o mostrado pela tabela 3a, abaixo, sobre a situação da população ocupada e o rendimento médio em 2016, para Santos e cidades-espelho.

Nota-se, quanto ao **salário médio mensal formal** (i.e., excluídos os empregos e ocupações informais), que **Santos e Itajaí ficam abaixo de Rio Grande, e mais abaixo de Vitória e do Rio de Janeiro**, mas alinhadas com Paranaguá. Isso tem a ver com a natureza e variedade geral da economia local, embora em todas elas a atividade portuária seja importante.

Já a referência à **população ocupada, em porcentagem da população em idade economicamente ativa, só Vitória supera a situação de Santos**, provavelmente pela mesma característica e variedade da composição da economia local, com ofertas mais diversificadas. Isso parece estar confirmado pelo critério da **porcentagem de população ocupada com rendimento médio mensal per capita inferior a 1/2 salário mínimo, pois novamente Santos e Vitória são as cidades com rendimentos per capita “menos pobres”**, somente superadas por Itajaí, alinhada com Santos e Vitória, mas com porcentagem um pouco menor.

Tabela 3a - População ocupada e rendimento médio, 2016

(Rendimento em salários mínimos)

Critério	Santos	Itajaí	Paranaguá	Rio de Janeiro	Rio Grande	Vitória
Salário médio mensal formal	3,3	3,0	3,0	4,1	3,5	4,0
Nº Pessoas Ocupadas	206.394	92.595	42.068	2.641.519	54.842	236.391
% da Popul. ocupada	47,5	44,3	27,7	40,6	26,3	65,7
% Pop com rend méd mensal p.c. < 1/2 s.m.*	27,7	26,2	35,7	31,4	32,9	28,7

Fonte: IBGE, Cidades@

*= Porcentagem da população com rendimento médio mensal per capita inferior a 1/2 salário mínimo

I. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

RENDIMENTO DOMICILIAR MÉDIO

As tabelas 4 (a, b, c), ao lado e a seguir, e os gráficos 4 (a, b, c), adiante às tabelas, mostram a evolução do rendimento domiciliar médio segundo os censos de 2000 e 2010¹ em Santos e cidades-espelho. Mesmo sendo um período já bastante passado, ele traz informações interessantes sobre essa evolução.

Como pano de fundo, recordemos que o período 2000-2010¹ abrangeu momentos de pico no volume econômico brasileiro e que a política federal de atualização do valor do salário mínimo fez este crescer acima dos níveis de inflação, i.e. propiciou aumento real de renda.

Para efeitos de leitura dessas tabelas e gráficos, entendemos que as faixas inferiores a 5 salários mínimos representam um “passivo social” da cidade, que deveria diminuir, sabendo-se que essas faixas são as que precisam de mais apoio dos serviços de governo, inclusive habitação subsidiada, enquanto as faixas de 5 a 15 salários mínimos correspondem à classe média expandida, que costuma ser o maior motor de circulação rotineira de dinheiro nas economias nacionais.

As tabelas 4a, 4b e 4c, respectivamente referentes a Santos, Itajaí e Vitória, mostram em verde as faixas salariais que representam um aumento relativo de riqueza: isso ocorre tanto na diminuição proporcional das faixas inferiores a 5 salários mínimos, como no aumento proporcional das faixas de 5 ou mais salários mínimos. Percebe-se claramente que **houve uma melhora em Santos, pois diminuiu a faixa sem rendimentos e aumentou a faixa de 5 a 10 salários mínimos**. Enquanto em Itajaí a situação não melhorou muito, pois a redução da faixa sem rendimentos não teve impacto nas faixas superiores, em Vitória o impacto foi o melhor das 3 cidades: mesmo aumentando um pouco a faixa sem rendimentos, houve mais aumento proporcional nas faixas de 5 a 15 salários mínimos.

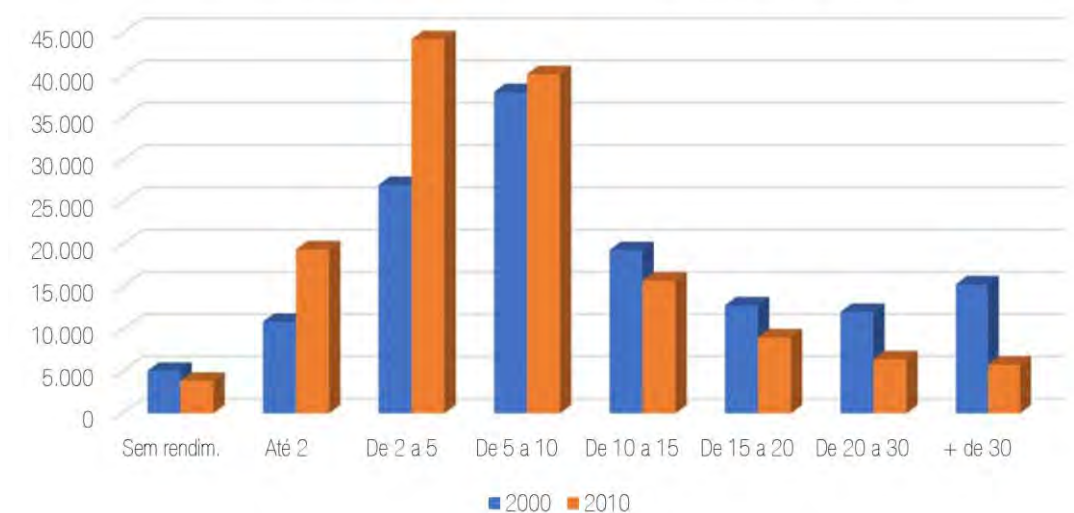
Tabela 4a – Santos

Evolução do rendimento domiciliar em salários mínimos

Classe SM	Qtidade de domicílios		% de domicílios	
	2000	2010	2000	2010
Sem rendim.	5.042	3.873	3,59	2,68
Até 2	10.869	19.413	7,74	13,43
De 2 a 5	27.035	44.254	19,25	30,61
De 5 a 10	38.014	40.122	27,07	27,75
De 10 a 15	19.333	15.719	13,77	10,87
De 15 a 20	12.804	9.012	9,12	6,23
De 20 a 30	12.026	6.417	8,57	4,44
+ de 30	15.283	5.777	10,88	4,00
Total	140.406	144.587	100,00	100,00

Fonte:

IBGE, Censos Nacionais, Tabelas 1474 (2000) e 1397 (2010).

Gráfico 4a - SANTOS
Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010

¹ Cabe comentar que, nesse período, o valor do salário mínimo teve aumento real significativo, acima da inflação; nesse contexto, a medição em “salários mínimos” tende a subavaliar a realidade, i.e. domicílios na franja superior de uma determinada faixa poderiam estar, na realidade, na franja inferior da faixa acima da indicada.

1. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

RENDIMENTO DOMICILIAR MÉDIO

Tabela 4b – Itajaí

Evolução do rendimento domiciliar em salários mínimos

Classe SM	Qtidade de domicílios		% de domicílios	
	2000	2010	2000	2010
Sem rendim.	1.474	1.093	3,37	1,89
Até 2	6.469	9.594	14,78	16,62
De 2 a 5	13.962	22.889	31,90	39,65
De 5 a 10	12.400	16.052	28,33	27,80
De 10 a 15	3.836	4.207	8,76	7,29
De 15 a 20	2.187	1.764	5,00	3,06
De 20 a 30	1.865	1.367	4,26	2,37
+ de 30	1.581	766	3,61	1,33
Total	43.774	57.732	100,00	100,00

Fonte:

IBGE, Censos Nacionais, Tabelas 1474 (2000) e 1397 (2010).

Gráfico 4b - ITAJAÍ
Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010

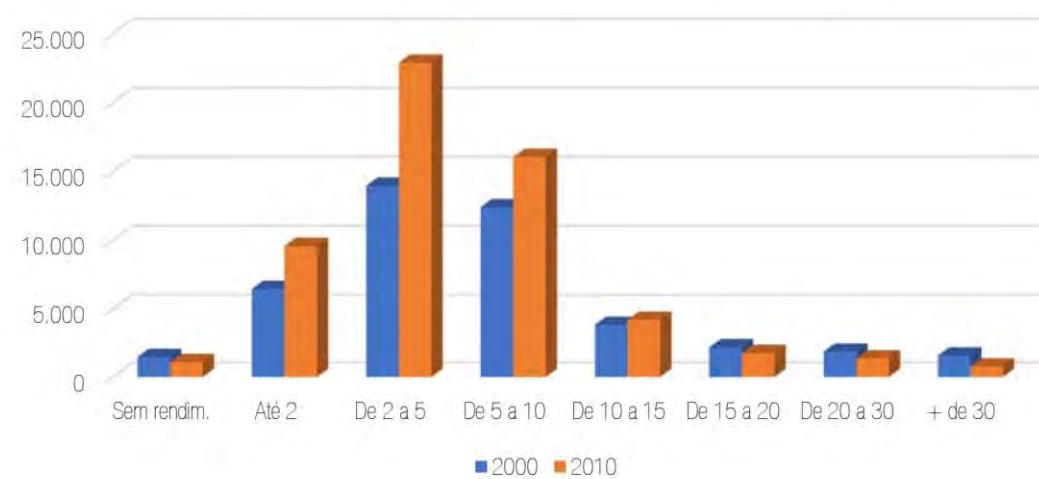


Tabela 4c – Vitória

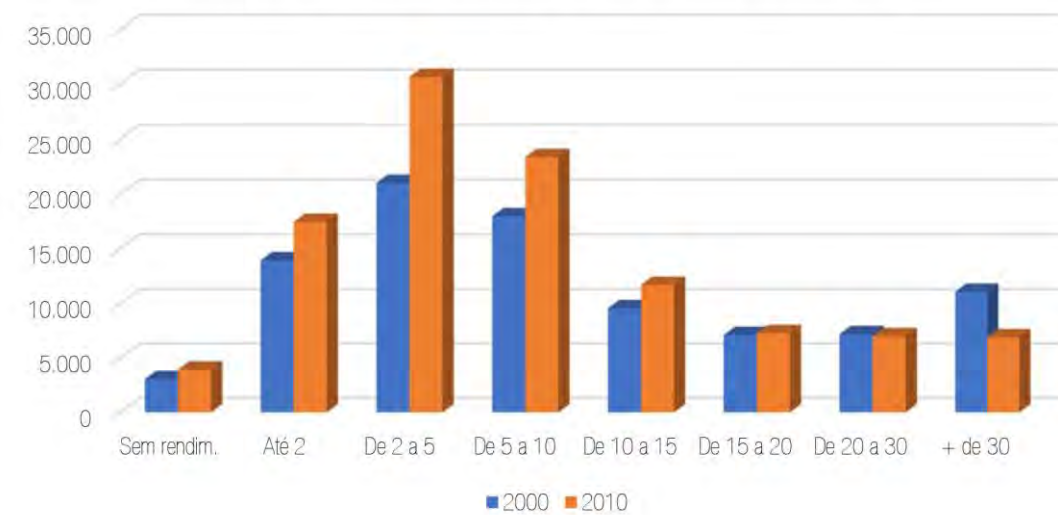
Evolução do rendimento domiciliar em salários mínimos

Classe SM	Qtidade de domicílios		% de domicílios	
	2000	2010	2000	2010
Sem rendim.	3.075	3.951	3,38	3,64
Até 2	13.961	17.464	15,33	16,10
De 2 a 5	21.012	30.677	23,08	28,28
De 5 a 10	17.974	23.372	19,74	21,55
De 10 a 15	9.591	11.720	10,53	10,81
De 15 a 20	7.142	7.322	7,84	6,75
De 20 a 30	7.214	7.024	7,92	6,48
+ de 30	11.088	6.936	12,18	6,39
Total	91.057	108.466	100,00	100,00

Fonte:

IBGE, Censos Nacionais, Tabelas 1474 (2000) e 1397 (2010).

Gráfico 4c - VITÓRIA
Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010



I. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

POPULAÇÃO OCUPADA E MASSA SALARIAL

Tabela 5 - Evolução da População Ocupada e Massa Salarial 2008-2017

(em valores constantes de 2017, pelo IPCA)

Indicador	Santos	Itajaí	Vitória
2017			
Nº Empresas diferentes	23.154	11.736	19.677
Total unidades locais	22.250	11.319	18.775
Pessoal ocupado total	204.193	93.649	240.045
Pessoal ocupado assalariado	170.772	79.571	212.159
Salário médio em salários mínimos	3,3	3,0	3,9
Massa salarial total (em R\$ milhões)	6.966,28	2.984,59	10.332,71
Média massa salarial per capita (R\$)	40.792,87	37.508,51	48.702,67
2015			
Nº Empresas diferentes	23.047	11.356	19.507
Total unidades locais	22.196	10.993	18.617
Pessoal ocupado total	214.510	96.703	247.442
Pessoal ocupado assalariado	180.866	83.021	220.791
Salário médio em salários mínimos	3,4	3,1	4,1
Massa salarial total (em R\$ milhões)	7.123,33	3.080,17	11.137,89
Média massa salarial per capita (R\$)	39.384,57	37.101,07	50.445,40
2013			
Nº Empresas diferentes	24.607	11.145	20.420
Total unidades locais	23.784	10.805	19.476
Pessoal ocupado total	223.900	90.772	264.719
Pessoal ocupado assalariado	188.169	77.465	237.416
Salário médio em salários mínimos	3,3	3,2	4,2
Massa salarial total (em R\$ milhões)	7.079,86	2.810,99	11.850,68
Média massa salarial per capita (R\$)	37.624,98	36.287,22	49.915,23
2010			
Nº Empresas diferentes	24.011	9.702	18.878
Total unidades locais	23.200	9.380	17.985
Pessoal ocupado total	198.074	81.165	251.717
Pessoal ocupado assalariado	165.487	69.506	229.211
Salário médio em salários mínimos	3,3	3,0	4,4
Massa salarial total (em R\$ milhões)	5.464,04	2.110,42	10.392,77
Média massa salarial per capita (R\$)	33.017,96	30.363,14	45.341,51
2008			
Nº Empresas diferentes	23.459	8.541	17.934
Total unidades locais	22.706	8.267	17.051
Pessoal ocupado total	183.825	72.412	238.765
Pessoal ocupado assalariado	151.943	61.505	217.041
Salário médio em salários mínimos	3,6	3,1	4,4
Massa salarial total (em R\$ milhões)	4.935,92	1.730,71	8.776,51
Média massa salarial per capita (R\$)	32.485,33	28.139,39	40.437,11

Fonte:

IBGE, Cidades@, Cadastro Central de Empresas

Elaboração da Consultoria

A pesquisa anual do IBGE com dados do Cadastro Central de Empresas mostra a evolução entre 2008, 2010, 2013, 2015 e 2017 dos indicadores selecionados de população ocupada e massa salarial, para Santos, Itajaí e Vitória, conforme as tabelas 5 ao lado, e 5a adiante. A primeira mostra a evolução em números absolutos de cada ano, com as referências de dinheiro em valores constantes de 2017 pelo IPCA; a segunda mostra as taxas de crescimento para todo o período e os períodos intermediários mencionados.

Percebe-se que, em termos gerais do período todo, i.e. da situação de 2008 para a de 2017, a economia de Itajaí ficou mais bem alinhada em todos os indicadores com o cenário econômico do período, pois cresceu mais ou perdeu menos conforme o indicador. Santos ficou em uma posição intermediária entre Itajaí e Vitória, mas, **no quesito de quantidade de empresas no mercado local, Santos perdeu quantidade e variedade**, ficando atrás das cidades-espelho. Pode ser interessante aprofundar essa pesquisa para determinar que tipo e natureza de empresas são mais resilientes, em Santos, para encarar essas oscilações da economia local, o que aumentaria a competitividade da cidade.

Entretanto, como mostra a tabela 5a adiante, essa evolução não foi similar em cada um dos trechos intermediários ao longo do período total de 2008 a 2017.

O período intermediário de 2008 a 2010 teve evolução semelhante à média geral de todo o período considerado (2008 a 2017), ao mostrar Santos perdendo quantidade e variedade de empresas atuando na economia local. Nesse período intermediário, Itajaí já mostrava melhor aproveitamento do potencial econômico.

Os períodos intermediários seguintes são bastante heterogêneos em termos de reação de cada uma das cidades ao potencial econômico (ou recesso) do respectivo período, mostrando Itajaí como uma economia mais resiliente e alinhada, enquanto Vitória teve mais impactos negativos, ficando Santos em posições intermediárias. **Entretanto, chama a atenção que, em Santos, o indicador de massa salarial per capita (no sentido de uma média entre a massa salarial total e o total de pessoal ocupado assalariado) cresceu significativamente desde 2013.** Percebe-se que houve uma **redução significativa no total de pessoas ocupadas assalariadas nesse período**, e pode ser que essa seja a razão principal de essa média ter aumentado, mas também pode ter havido, ao mesmo tempo, um aumento real na massa salarial. Essa apreciação requer análise mais detalhada.

I. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÔMICO

POPULAÇÃO OCUPADA E MASSA SALARIAL

Tabela 5a - Evolução da População Ocupada e Massa Salarial 2008-2017
Em taxas de crescimento dos Indicadores selecionados

Indicador	Santos	Itajaí	Vitória
2008 > 2017			
Nº Empresas diferentes	-1,30	37,41	9,72
Total unidades locais	-2,01	36,92	10,11
Pessoal ocupado total	11,08	29,33	0,54
Pessoal ocupado assalariado	12,39	29,37	-2,25
Salário médio em salários mínimos	-8,33	-3,23	-11,36
Massa Salarial Total	41,13	72,45	17,73
Média massa Salarial per capita	25,57	33,30	20,44
2008 > 2010			
Nº Empresas diferentes	2,35	13,59	5,26
Total unidades locais	2,18	13,46	5,48
Pessoal ocupado total	7,75	12,09	5,42
Pessoal ocupado assalariado	8,91	13,01	5,61
Salário médio em salários mínimos	-8,33	-3,23	0,00
Massa Salarial Total	10,70	21,94	18,42
Média massa Salarial per capita	1,64	7,90	12,13
2010 > 2013			
Nº Empresas diferentes	2,48	14,87	8,17
Total unidades locais	2,52	15,19	8,29
Pessoal ocupado total	13,04	11,84	5,17
Pessoal ocupado assalariado	13,71	11,45	3,58
Salário médio em salários mínimos	0,00	6,67	-4,55
Massa Salarial Total	29,57	33,20	14,03
Média massa Salarial per capita	13,95	19,51	10,09
2013 > 2015			
Nº Empresas diferentes	-6,34	1,89	-4,47
Total unidades locais	-6,68	1,74	-4,41
Pessoal ocupado total	-4,19	6,53	-6,53
Pessoal ocupado assalariado	-3,88	7,17	-7,00
Salário médio em salários mínimos	3,03	-3,13	-2,38
Massa Salarial Total	0,61	9,58	-6,01
Média massa Salarial per capita	4,68	2,24	1,06
2015 > 2017			
Nº Empresas diferentes	0,46	3,35	0,87
Total unidades locais	0,24	2,97	0,85
Pessoal ocupado total	-4,81	-3,16	-2,99
Pessoal ocupado assalariado	-5,58	-4,16	-3,91
Salário médio em salários mínimos	-2,94	-3,23	-4,88
Massa Salarial Total	-2,20	-3,10	-7,23
Média massa Salarial per capita	3,58	1,10	-3,45

Uma pesquisa realizada pela Universidade Santa Cecília² em março de 2015 traz outras luzes sobre a questão do emprego. Foi uma pesquisa amostral, envolvendo 500 domicílios e 1.313 pessoas, correspondente a 0,41% da população residente, conforme os dados do Censo de 2010. A pesquisa envolveu perguntas sobre a situação de emprego no período 2012-2015, com cortes em março e setembro de cada ano.

Segundo o relatório da pesquisa, esse universo garante margem de erro de 1,9% para um intervalo de confiança de 95,5%.

Os resultados da pesquisa incluem as seguintes conclusões:

- Local do emprego: **86% da população ocupada residente em Santos trabalha na própria cidade, sendo que os empregos locais ainda acolhem cerca de 55.000 trabalhadores de municípios vizinhos**, enquanto saem de Santos 20.000 para trabalhar em outros municípios;
- Emprego formal/informal: **70% da população ocupada tinha emprego formal** (porcentagem em elevação desde 2013), enquanto 30% ainda trabalhava na informalidade, sendo que 60% desses últimos eram autônomos; quanto a esses últimos (autônomos), a pesquisa revela que diversas pessoas utilizam recursos do Programa Bolsa-Família para alavancar em parte a atividade informal, temendo regularizar essa situação por receio de perder o auxílio;
- Desemprego: o índice de desemprego apurado foi de 12,2% da população economicamente ativa, com tendência a aumentar;
- Principal ramo de atividade: a pesquisa confirma que o **setor de serviços** (mesmo sem incluir as atividades portuárias) **é o maior empregador da cidade, ocupando uma porcentagem total dos empregos que oscila em torno de 50%**, tendo sido de 50,71% em setembro de 2013, diminuindo para 46,46% em março de 2014, voltando a subir para 53,94% em setembro de 2014 e regressando a 45,62% em março de 2015;
- Outros ramos de atividade: os dois ramos que seguem em importância em março de 2015 são, respectivamente, o comércio, com 18,18%, **as atividades do porto e portuárias em geral, com 10,44%**, e os serviços públicos, com 9,76%, enquanto o setor industrial não excede 5,05%;
- Aposentados: a pesquisa também mostrou uma **permanente migração de pessoas aposentadas que buscam se localizar em Santos** pela sua infraestrutura e qualidade de vida, o que poderia ser um nicho interessante a explorar, dada a tendência global de envelhecimento da população, muito embora isso requeira uma atenção especial em termos de acessibilidade e requalificação dos espaços e serviços públicos.

² "PED – Pesquisa de Emprego e Desemprego na Cidade de Santos", realizada pelo Núcleo de Pesquisas e Estudos Socioeconômicos (NESE) da Universidade Santa Cecília – UNISANTA.

ANEXO 1 - A FERRAMENTA DE ANÁLISE POR “CIDADES-ESPELHO”

1. Comentários iniciais.

Ao se proceder a uma revisão da situação e resultados de gestão de uma cidade, muitas vezes a valoração qualitativa depende de “benchmarks” para se relativizar o quanto a cidade-foco da análise está bem ou mal posicionada, o que é básico para se poder identificar propostas de melhoria, quando for o caso.

A ferramenta de Cidades-Espelho pretende cumprir esse papel, ao permitir comparações entre a cidade-foco e outras cidades que tenham condições similares, com prioridade para o ponto principal dessa revisão, mas abrangendo, geralmente, muitas variáveis de comparação. Essas variáveis incluem, no mais das vezes, os seguintes itens: (i) volume de população residente, sua taxa de crescimento e sua composição etária e socioeconômica; (ii) PIB total e per capita, bem como a composição dos Valores Agregados Brutos; (iii) elementos de análise setorial, tais como a frota veicular, o desenvolvimento educacional, a saúde e morbidade, o atendimento de água, esgoto, drenagem e lixo, etc. Esses itens costumam ser ponderados pelo ecossistema onde se situam essas cidades, bem como o padrão socioeconômico da região.

A avaliação também passa por um olhar sobre a gestão financeira e fiscal realizada pela Prefeitura, sempre com a intenção geral de identificar os casos de bons resultados ou boas práticas, de modo a que estes emulem o aperfeiçoamento da gestão e procedimentos da cidade-foco.

Naturalmente, essa ferramenta costuma realizar essa análise dentro de um horizonte de tempo, para evitar que o ano escolhido seja um momento especialmente bom ou ruim na vida da cidade-foco, desvirtuando o propósito da análise.

2. As Cidades-Espelho de Santos.

No caso de Santos, foram tomados como referência básica os fatos de que a cidade: (i) tem tamanho de cidade média; (ii) é sede de um porto – no caso, o maior porto brasileiro – situada frente ao mar (ie, não é um porto fluvial); (iii) localizada em um Estado de alto padrão socioeconômico e tradição de boa gestão pública, e (iv) é núcleo de uma região metropolitana.

Nesse contexto, foram pré-selecionadas diversas cidades que tenham algumas dessas características, mas principalmente o componente “porto”, pois ele é determinante para os temas econômicos em geral, empregos locais e ocupação do solo urbano. Assim, foram captados dados referentes às cidades do Rio de Janeiro (RJ), Paranaguá (PR), Itajaí (SC), Vitória (ES) e Rio Grande (RS). Não faz muito sentido buscar referências em mais cidades com porto importante, mas com situação geral socioeconômica muito distinta da de Santos, como Recife, por exemplo. E nem sempre foram correlacionados os dados do Rio de Janeiro, dada a grande diferença em tamanho populacional e econômico (PIB).

3. Seleção de dados.

Para este caso, foram levantados os seguintes dados:

- a. População residente total – 2000, 2010 e 2018;
- b. Taxa média de crescimento anual nesses períodos;
- c. Com a taxa mais recente, estimar a população em 2020, derivando daí o incremento populacional a ser atendido, apesar da proximidade imediata desse horizonte (o IBGE não faz projeção oficial de população para municípios, apenas Estados);
- d. Distribuição socioeconômica da população por faixas de salário mínimo, segundo os Censos de 2000 e 2010;
- e. Evolução e composição do PIB municipal (Valor Adicionado Bruto) em 2010 e 2016;
- f. Distribuição de empregos e salários da população ocupada, com base no Cadastro Geral de Empresas (CAGED) em 2010 e 2016;
- g. Evolução da situação de qualidade setorial de serviços e qualidade da gestão fiscal, medida pelos índices IFDM e IFGF, da Firjan, para o ano mais recente da série histórica (2016).

A tabela “0” a seguir mostra as informações referentes a cada uma das cidades-espelho, incluindo Santos, para os critérios mencionados acima. Observando os dados coletados, marcam-se os dois casos mais próximos de Santos em cada critério: azul para a situação melhor mais próxima e marrom para a situação pior mais próxima. Se o Rio de Janeiro estiver em um desses casos, seleciona-se mais um. Se Santos for a melhor situação entre todos os casos, aparece em verde; se, ao contrário, ela apresentar a pior situação, aparece em rosa. Os critérios considerados mais relevantes estão mencionados em negrito.

A partir dessa seleção maior, vamos nos concentrar em apenas 2 ou 3 cidades-espelho e aprofundar o “zoom” de alguns critérios de comparação, ao longo da revisão de contexto. No caso em pauta, preferimos selecionar Vitória e Itajaí, por terem mais aproximações com Santos, com base nos critérios adotados. Os comentários foram feitos ao longo do capítulos cujo foco são os aspectos demográficos e socioeconômicos.

ANEXO 1 - A FERRAMENTA DE ANÁLISE POR “CIDADES-ESPELHO”

Tab.0 Situações e evolução de Santos e suas cidades-espelho

Item	Santos*	Itajaí	Paranaguá	Rio de Janeiro*	Rio Grande	Vitória*
Pop.2000	417,983	147,494	127,339	5,857,904	186,544	292,304
Pop.2010	419,400	183,373	140,469	6,320,446	197,228	327,801
Pop.2018	432,957	215,895	153,666	6,688,927	210,005	358,267
Tx 2000>2010	0.34	24.33	10.31	7.90	5.73	12.14
Tx méd anual	0.03	2.20	0.99	0.76	0.56	1.15
Tx 2010>2018	3.23	17.74	9.39	5.83	6.48	9.29
Tx méd anual	0.40	2.06	1.13	0.71	0.79	1.12
Estimat. 2020	436,428	224,881	157,158	6,784,247	213,336	366,338
Incremento pop 2020	3,471	8,986	3,492	95,320	3,331	8,071
Área total km²	281.03	288.40	826.43	1,200.26	2,708.38	97.12
Área ocupável km²	40.00	43.26	120.00	370.00	105.00	58.27
Dens.Demog.2018 /a	108.24	49.91	12.81	180.78	20.00	61.48
VAB Prim /b	3.51	105.58	9.19	81.37	180.85	14.44
VAB Indust /b	1,937.72	2,322.44	2,126.67	36,334.43	1,776.31	3,225.07
VAB Serv /b /c	15,123.21	9,079.54	3,962.70	177,361.10	3,586.46	11,635.46
VAB Adm Publ /b /d	2,217.56	1,192.92	699.96	47,548.35	1,024.39	1,744.09
Impostos /b	2,672.55	6,579.12	1,510.07	68,106.12	1,113.46	5,108.04
VAB Total /b	21,954.55	19,279.60	8,308.59	329,431.37	7,681.47	21,727.10
VAB Prim /e	8.11	489.03	59.81	12.16	861.17	40.31
VAB Indust /e	4,475.55	10,757.27	13,839.56	5,432.03	8,458.42	9,001.86
VAB Serv /e	34,930.05	42,055.35	25,787.75	26,515.63	17,077.97	32,477.06
VAB Adm Publ /e	5,121.89	5,525.46	4,555.07	7,108.52	4,877.93	4,868.13
Impostos /e	6,172.78	30,473.70	9,826.96	10,181.92	5,302.06	14,257.63
VAB Total /e	50,708.38	89,300.82	54,069.15	49,250.26	36,577.56	60,644.99
% VAB Prim /b	0.02	0.55	0.11	0.02	2.35	0.07
% VAB Indust /b	8.83	12.05	25.60	11.03	23.12	14.84
% VAB Serv /b	68.88	47.09	47.69	53.84	46.69	53.55
% VAB Adm Publ /b	10.10	6.19	8.42	14.43	13.34	8.03
% Impostos /b	12.17	34.12	18.17	20.67	14.50	23.51

Tab.0 Situações e evolução de Santos e suas cidades-espelho

Item	Santos*	Itajaí	Paranaguá	Rio de Janeiro*	Rio Grande	Vitória*
PIB per capita /b	50,544.73	92,266.86	54,723.35	50,690.82	36,816.67	60,427.74
Salário médio mensal formal, 2017	3.3	3.0	3.0	4.1	3.5	3.9
Nº Pessoas Ocupadas, 2017	204,193	93,649	42,915	2,566,694	49,249	240,045
% da população ocupada/total, 2017	47.0	44.0	28.1	39.4	23.5	66.1
% População com rendim méd mensal p.c. < 1/2 s.m., 2010	27.7	26.2	35.7	31.4	32.9	28.7
% Domicílios com rendim méd mensal < 2 s.m., 2010	13.43	16.62	27.35	27.60	30.98	16.10
% Domicílios com rendim méd mensal de 2 a 5 s.m., 2010	30.61	39.65	39.49	32.59	38.41	28.28
% Domicílios com rendim méd mensal de 5 a 10 s.m., 2010	27.75	27.80	22.10	18.49	18.19	21.55
% Domicílios com rendim méd mensal de 10 a 15 s.m., 2010	10.87	7.29	4.80	6.44	5.15	10.81
% Domicílios com rendim méd mensal de 15 a 20 s.m., 2010	6.23	3.06	1.68	4.27	1.97	6.75
% Domicílios com rendim méd mensal de 20 a 30 s.m., 2010	4.44	2.37	1.14	3.46	1.38	6.48
% Domicílios com rendim méd mensal de + de 30 s.m., 2010	4.00	1.33	1.06	2.83	1.15	6.39

ANEXO 1 - A FERRAMENTA DE ANÁLISE POR “CIDADES-ESPELHO”

Tab.0 Situações e evolução de Santos e suas cidades-espelho

Item	Santos*	Itajaí	Paranaguá	Rio de Janeiro*	Rio Grande	Vitória*
IFDM 2016	0.8702	0.8299	0.7942	0.7886	0.7118	0.8244
Educação	0.9627	0.8976	0.7385	0.8693	0.7262	0.9085
Saúde	0.9329	0.9296	0.8474	0.8765	0.7938	0.9409
Emprego/Renda	0.7151	0.6625	0.7965	0.6200	0.6153	0.6237
IFGF 2016	0.5594	0.6268	0.6108	0.7329	0.5468	0.6923
Receita Própria	1.0000	0.8055	0.8902	1.0000	0.6762	1.0000
Gastos c/ pessoal	0.6207	0.6216	0.4944	0.5575	0.5394	0.7186
Investimentos	0.4566	0.3865	0.1860	0.9094	0.2736	0.2167
Liquidez	0.0000	0.5960	0.9494	0.4711	0.5715	0.7903
Custo da dívida	0.9202	0.8467	0.4381	0.7191	0.8314	0.7901

Notas: *= polo de região metropolitana.

/a= considerando a área ocupável e medida em hab/ha.

/b= VAB em R\$ milhões e PIB p.c. em R\$, em 2016

/c= excluídos os serviços prestados pela Administração Pública (abaixo).

/d= Educação, saúde, seguridade, defesa, governo, etc.

/e= em R\$, per capita *proxy*, com base na população de 2018.

Fontes: IBGE, Cidades@; FIRJAN.

Elaboração da Consultora.

Legenda de cores:

azul= os casos mais próximos que são melhores que Santos

marrom= os casos mais próximos que são piores que Santos

verde= quando Santos é o melhor caso entre todos

vermelho= quando Santos é o pior caso entre todos

ANEXO 2 - OS MUNICÍPIOS COM PEQUENA ÁREA TERRITORIAL

1. Comentários iniciais.

Ao se comparar cidades (i.e., a parte realmente “urbana” dos municípios) com respeito ao seu crescimento demográfico, em diversas ocasiões pode-se deparar com argumentos relativos ao tamanho territorial do município, o que com certeza é uma variável importante.

Entretanto, há municípios com territórios pequenos e muita população (visível pelo critério da densidade demográfica bruta total), enquanto outros têm grande território e população pequena (visível pelo mesmo critério). Diversos municípios com território pequeno optaram por uma maior verticalização de modo a concentrar mais residentes, enquanto municípios com maior área territorial podem optar por maior variedade de tipologias de edificação, oferecendo todo tipo de ocupação a quem desejar se instalar naquele território. Esse “luxo” nem sempre é aceitável para os municípios de pequeno território, pois esse é um bem finito e deixar de ter residentes e usuários significa perder receitas importantes.

Entendemos que a questão do crescimento demográfico e seu ritmo são ditados por outras variáveis, sendo o território apenas uma questão secundária nesse caso. Entretanto, o uso racional e ótimo de seu território (em termos de eficiência de custo combinado com variedade de estilos) é fundamental para a vantagem comparativa e competitiva da cidade.

2. Os municípios selecionados para a comparação com Santos.

Mesmo tendo 281,03 km² de área territorial bruta, o território de Santos inclui, por um lado, uma extensa área de proteção ambiental em sua porção continental, e, por outro lado, nas partes norte e leste do território insular, uma ocupação extensiva com atividades portuárias e retroportuárias. Essas atividades, importantes decerto para o sustento econômico da cidade e a geração de empregos e renda para seus habitantes, não deixa de ser um bloqueio para usos urbanos convencionais, tanto habitacionais como não-habitacionais.

Nesse cenário, aquela área territorial bruta termina reduzida a cerca de 40 km² para ocupação urbana, e é por essa razão que se vai fazer um pequeno estudo comparativo com outros municípios de pequeno porte territorial, a saber: Diadema, Poá e São Caetano do Sul (SP); Pinhais (PR); Nilópolis e São João de Meriti (RJ); Confins e São José da Lapa (MG). Todos eles são municípios integrantes de Região Metropolitana, vizinhos do núcleo principal (lindeiros ou muito perto). A tabela a seguir traz a informação de território bruto e “ocupável”; população residente em 2000 e 2018, bem como a densidade demográfica em 2018; PIB per capita em 2016.

Municípios com pequena área territorial

Critério	Santos	Diadema	S.Caetano Sul	Poá (SP)	Pinhais (PR)	S.J.Meriti (RJ)	Nilópolis (RJ)	Confins (MG)	S.José Lapa (MG)
Área total (km ²)	281.03	30.73	15.33	17.26	60.87	35.22	19.39	42.36	47.93
Área "ocupável"	40.00	30.73	15.33	17.26	50.00	35.22	19.39	35.00	38.00
Pop.2010	419,400	386,089	149,263	106,013	117,008	458,673	157,425	5,936	19,799
Pop.2018	432,957	420,934	160,275	116,530	130,789	471,888	162,269	6,657	23,385
Tx méd anual	0.40	1.09	0.89	1.19	1.40	0.36	0.38	1.44	2.10
Densid Demog*	108.24	136.98	104.55	67.51	26.16	133.98	83.69	1.90	6.15
PIB per capita**	50,544.73	31,865.08	83,656.30	37,885.61	41,998.58	20,434.26	16,045.55	153,860.05	20,394.47
Notas:	(1), (3)							(2), (3), (4)	

* = 2018, em hab/ha.

** = 2016

1) Para Santos, utilizou-se a área ocupável estimada.

2) Notar que boa parte do território de Confins é ocupado pelo aeroporto internacional que atende Belo Horizonte e região.

3) Comparação dos PIBs distorcida pela importância econômica do porto (Santos) e aeroporto (Confins).

4) Em Confins, a presença do aeroporto internacional parece não ter sido impactante para o crescimento demográfico do município.

Fonte: IBGE, Cidades@

2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

Santos alcança o menor índice de mortalidade infantil da história da cidade

Santos é uma das três cidades da Baixada Santista que melhoraram o índice; a mortalidade infantil é o principal indicador da saúde pública, segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS).

[/http://www.comunitas.org/portalsantos-alcanca-o-menor-indice-de-mortalidade-infantil-da-historia-da-cidade](http://www.comunitas.org/portalsantos-alcanca-o-menor-indice-de-mortalidade-infantil-da-historia-da-cidade)



<https://www.tribuna.com.br/cidades/%C3%ADndices-de-mortalidade-infantil-sobem-na-baixada-santista-1.65423>

📷 Santos tem queda histórica, em parte, devido às operações da maternidade do Hospital dos Estivadores (Foto: Nirley Sena/ AT)

2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

Tabela 6a - Santos - Evolução do IFDM, 2006-2016

Ano	IFDM	Educação	Saúde	Empr/Renda
2006	8090	8417	8181	7673
2008	8563	9012	8657	8021
2010	8813	9327	9168	8000
2012	8784	9382	9263	7708
2014	8736	9400	9223	7585
2016	8702	9627	9329	7151

Tabela 6b - Itajaí - Evolução do IFDM, 2006-2016

Ano	IFDM	Educação	Saúde	Empr/Renda
2006	8236	7557	8618	8533
2008	8014	7833	9022	7186
2010	8519	8005	9206	8346
2012	8741	8359	9227	8637
2014	8736	8592	9230	8386
2016	8299	8976	9296	6625

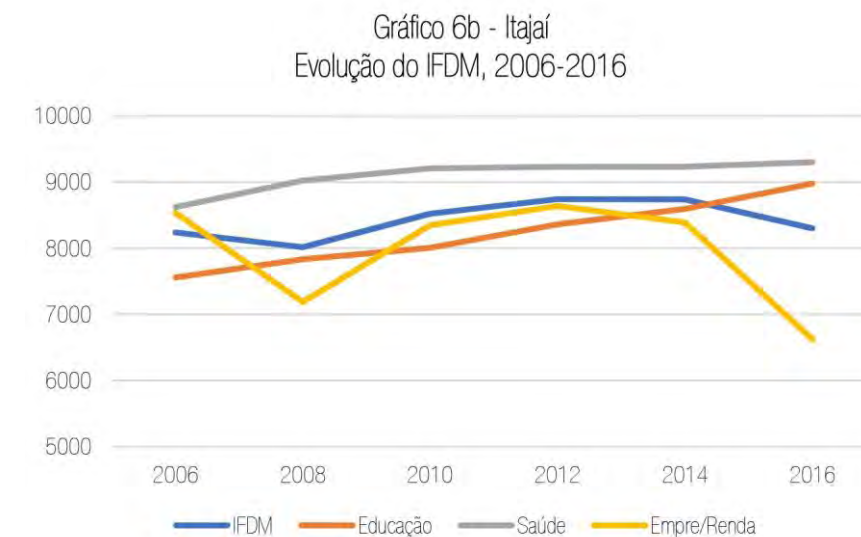
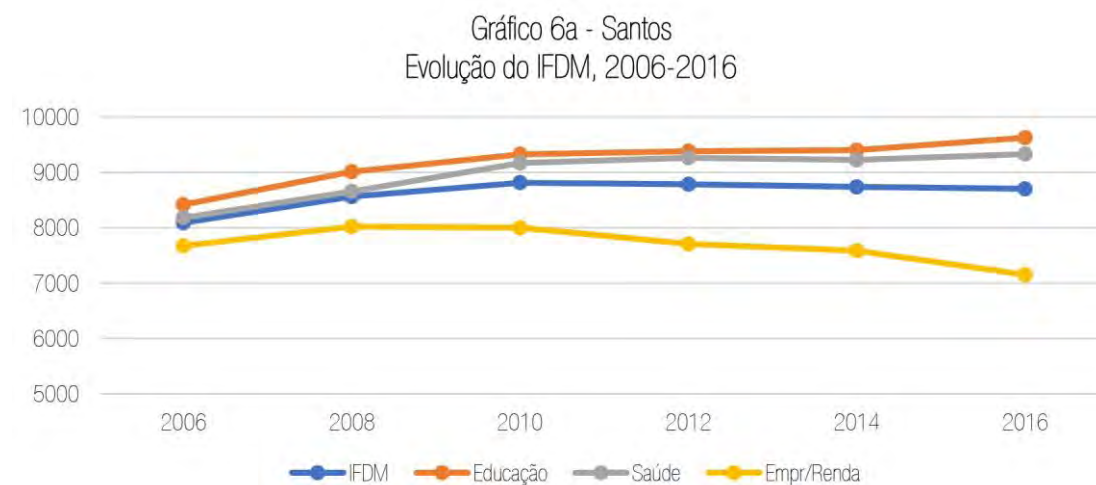
Para esta análise genérica e sucinta, foram utilizados os Índices FIRJAN de Desenvolvimento Municipal (IFDM) e de Gestão Fiscal (IFGF), como também dados dos orçamentos municipais em cortes temporais entre 2010 e 2017, além de outras informações mencionadas no texto, conforme cada caso.

ÍNDICE FIRJAN DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL IFDM

A Federação das Indústrias do Rio de Janeiro – FIRJAN criou uma plataforma de análise e monitoramento do desenvolvimento municipal, por meio de indicadores que se inspiram no conteúdo do Índice de Desenvolvimento Humano – IDH do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, mas tem um pouco mais de detalhes, especialmente no critério de emprego e renda. Inicialmente desenvolvida para os municípios do Estado do Rio de Janeiro, essa plataforma, denominada Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – IFDM logo alcançou todos os municípios do país, sendo hoje uma referência bastante utilizada, dada a sua capacidade de comparações horizontais, i.e. entre municípios, assim como temporais, i.e. ao longo dos anos. O IFDM analisa os critérios de Educação, Saúde e Emprego-Renda.

Nesse quesito, a situação de Santos é bastante confortável. As tabelas 6 (a, b, c), ao lado e a seguir, e os respectivos gráficos ilustrativos que as acompanham, mostram a evolução do IFDM entre 2006 e 2016, que é o mais recente na série analisada.

Nota-se claramente o impacto do componente Emprego e Renda na formação do índice. **Devido à recessão econômica nacional, que não poupou Santos, o IFDM vem recuando a partir de 2012, apesar da boa evolução nos outros componentes.** Esse impacto fica mais visível no gráfico adiante.



2 NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

Tabela 6c - Vitória - Evolução do IFDM, 2006-2016

Ano	IFDM	Educação	Saúde	Empr/Renda
2006	8310	7630	8804	8497
2008	8558	8242	9037	8396
2010	8710	8588	9176	8365
2012	8517	8720	9053	7776
2014	8580	8805	9221	7713
2016	8244	9085	9409	6237

ÍNDICE FIRJAN DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (IFDM)

Note-se que o desempenho de Itajaí foi mais heterogêneo que o de Santos, especialmente no tocante ao impacto do componente de Emprego/Renda no conjunto do índice, e sendo mais grave no último corte temporal da série (2016).

Em Vitória, observa-se a mesma homogeneidade de Santos com respeito aos componentes de Educação e Saúde, e o mesmo impacto severo do componente Emprego/Renda nos últimos cortes temporais, similar a Itajaí, afetando negativamente o índice como um todo.

Na comparação com seus espelhos Itajaí e Vitória, **Santos aparece muito bem posicionada, especialmente no quesito educação, ficando apenas um pouco atrás no quesito emprego/renda.**

Gráfico 6c - Vitória
Evolução do IFDM, 2006-2016

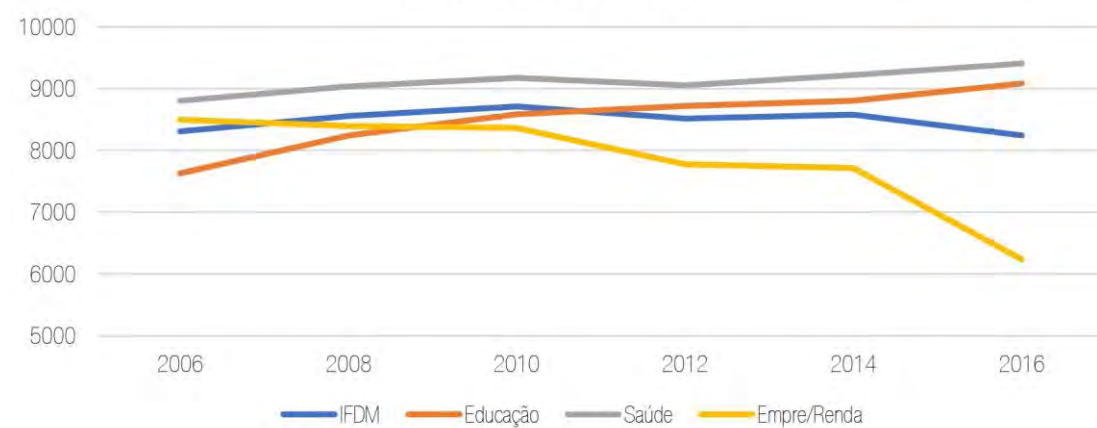
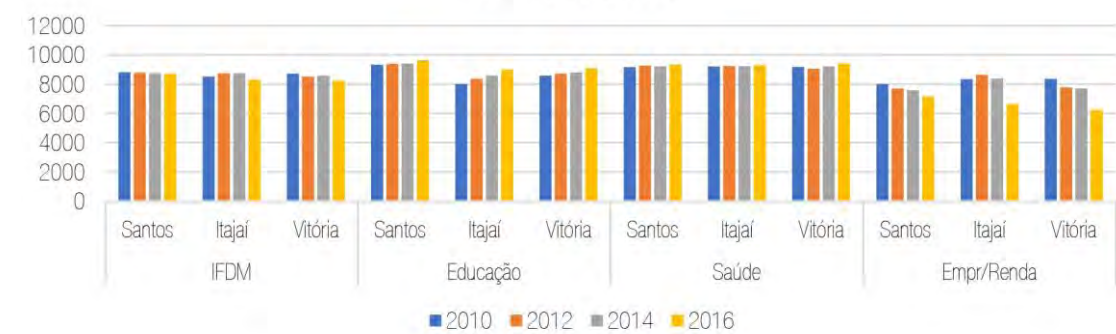


Gráfico 6d - Evolução Comparada do IFDM, 2010-2016
Santos, Itajaí, Vitória



2 NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

Tabela 7a - Santos - Evolução do IFGF 2006-2016

Ano	IFGF	RecPropr	Pessoal	Invest	Liquid	Dívida
2006	6529	10000	7007	2139	6099	8494
2008	7250	10000	7578	3896	7083	8249
2010	7349	10000	6432	2547	10000	8289
2012	7661	10000	6025	4250	10000	8495
2014	6812	10000	5546	5263	5367	9225
2016	5594	10000	6207	4566	0	9202

Fonte: Relatórios anuais do IFGF/FIRJAN

Disponível em www.firjan.org.br/ifgf, visita em 06/06/2019

Tabela 7b - Itajaí - Evolução do IFGF 2006-2016

Ano	IFGF	RecPropr	Pessoal	Invest	Liquid	Dívida
2006	7950	9852	7636	9509	4501	8633
2008	8623	9658	7824	10000	6925	8811
2010	7633	8454	7709	5555	8740	7794
2012	8081	7929	6976	7582	10000	7714
2014	7886	7905	7228	6330	10000	8064
2016	6268	8055	6216	3865	5960	8467

Fonte: Relatórios anuais do IFGF/FIRJAN

Disponível em www.firjan.org.br/ifgf, visita em 02/08/2019

ÍNDICE FIRJAN DE GESTÃO FISCAL IFGF

A mesma FIRJAN desenvolveu outra plataforma de análise para a gestão fiscal, criando um índice consolidado (IFGF), a partir dos componentes de Receita Própria, Custos de Pessoal, Investimentos, Liquidez e Dívida Municipal. Existem diversos questionamentos sobre o método de avaliação da Liquidez, nem sempre tão aceito como a mensuração dos demais componentes. Entretanto, é sempre uma primeira aproximação para uma análise temporal sobre a evolução fiscal do governo municipal e uma forma de compará-la com outros governos municipais em cidades-espelho adequadas.

As tabelas 7 (a, b, c) ao lado e adiante, e os respectivos gráficos ilustrativos que as acompanham, mostram a evolução do IFGF entre 2006 e 2016, que é o mais recente na série analisada.

Nota-se o **resultado impecável de Santos com respeito à Receita Própria e um bom desempenho no quesito de gestão da Dívida Municipal**. Nota-se também o **esforço no aumento dos Investimentos e na melhor gestão de Pessoal**. A questão metodológica do cálculo da Liquidez afetou o resultado consolidado do índice para 2016, mas o componente de investimentos também mostrou redução.

Itajaí teve uma evolução bastante heterogênea, com destaque positivo para o nível de Liquidez. O nível de investimentos foi bastante variado, com tendência à queda a partir de 2012.

Gráfico 7a - Santos
Evolução do IFGF, 2006-2016

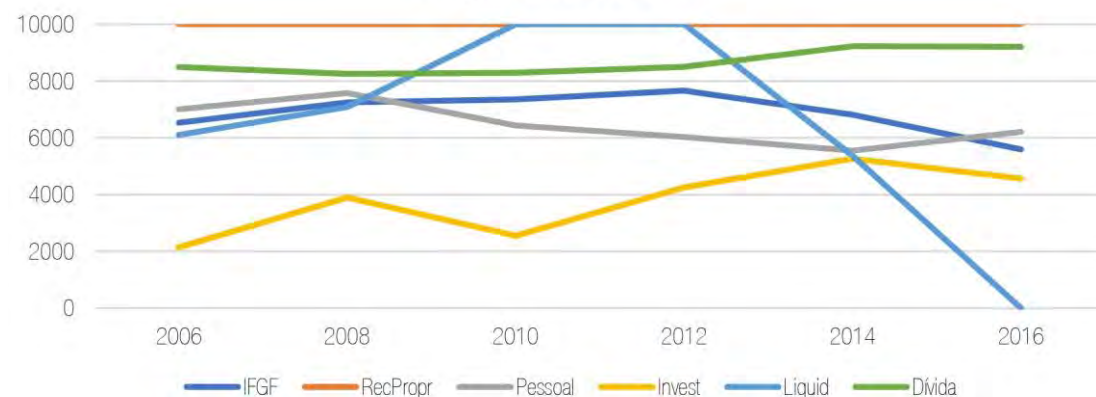
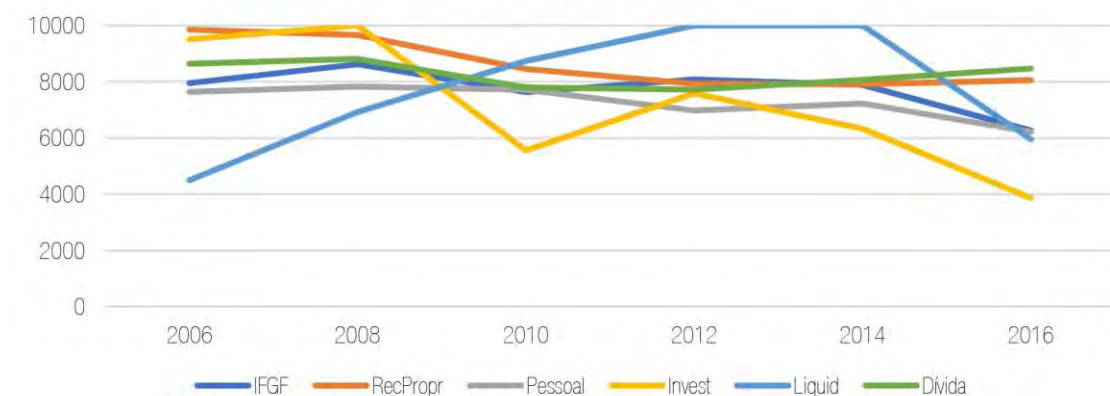


Gráfico 7b - Itajaí
Evolução do IFGF, 2006-2016



2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

ÍNDICE FIRJAN DE GESTÃO FISCAL IFGF

Tabela 7c - Vitória - Evolução do IFGF 2006-2016

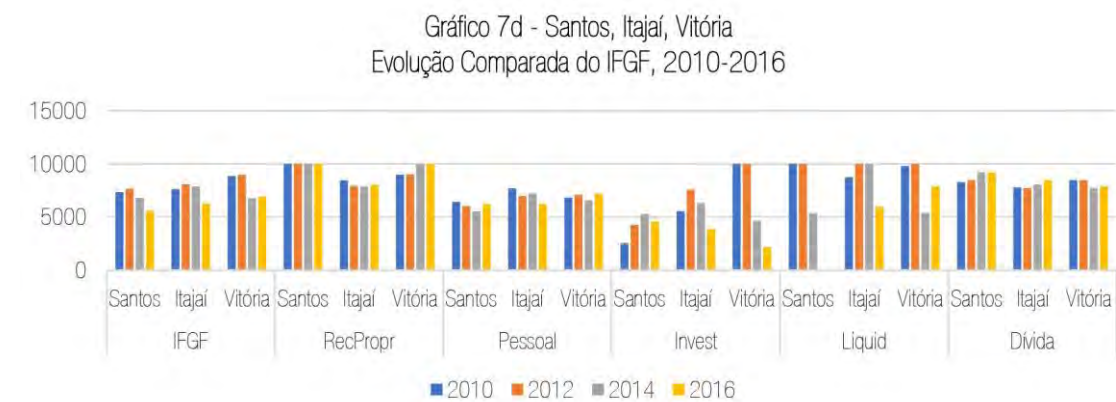
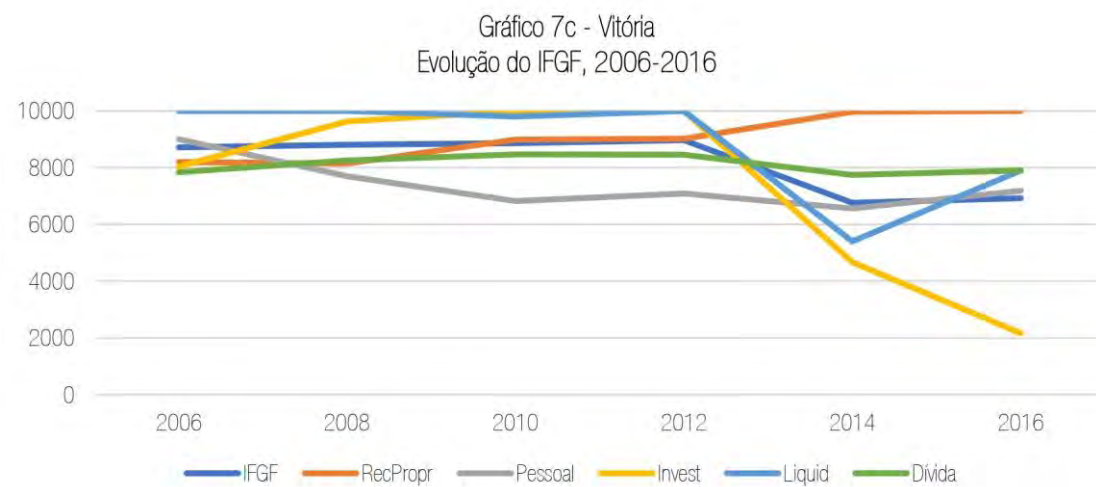
Ano	IFGF	RecPropr	Pessoal	Invest	Liquid	Dívida
2006	8713	8195	9001	8044	10000	7837
2008	8807	8142	7699	9630	10000	8257
2010	8860	8991	6822	10000	9800	8467
2012	8970	9019	7089	10000	10000	8456
2014	6759	9969	6561	4667	5402	7743
2016	6923	10000	7186	2167	7903	7901

Fonte: Relatórios anuais do IFGF/FIRJAN

Disponível em www.firjan.org.br/figf, visita em 02/08/2019

A evolução de Vitória foi mais homogênea até 2012, quando o componente de Receita Própria melhorou, mas os componentes de Liquidez e Investimentos se deterioraram bastante, impactando negativamente no índice consolidado.

Comparativamente com seus espelhos, **Santos se destaca nos componentes de Receita Própria Liquidez (exceto em 2017) e Dívida. Mesmo estando atrás no componente de Investimentos, Santos vem melhorando nesse quesito**, enquanto Vitória deve ter tido grandes problemas a partir de 2014 para sucumbir tanto.



2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

EVOLUÇÃO DOS ORÇAMENTOS MUNICIPAIS

Encerrando esta seção temática, faz-se a seguir uma rápida revisão da evolução orçamentária de Santos e suas cidades-espelho no período 2010-2017, segundo rubricas selecionadas. Essas informações estão nas tabelas 8 (a, b, c, para cada cidade) e tabela 8d, ambas em anexo, para fins de comparação.

Mesmo admitindo que, em diversos aspectos, o montante financeiro tende a ser uma síntese de valoração, neste caso de dados orçamentários, haja vista a diversidade das economias, território ocupável, volume demográfico e taxas de crescimento, será preciso adotar alguma medida de “homogeneização” para realizar comparações. Assim, adotaram-se duas estratégias:

- (i) criar indicadores de proporcionalidade, relacionando cada parte com o todo que a integra, e
- (ii) criar indicadores de quota (ou “ratio”), vinculando cada variável ao território ocupável ou à população residente.

Observando essa tabela de evolução comparativa, podemos destacar os seguintes elementos:

- a. Existe **um excelente esforço de Santos com respeito a robustecer sua Receita Tributária** no âmbito das Receitas Correntes, oscilando mais recentemente em torno a 47% daquele total; Itajaí vem em ritmo crescente, mas ainda não alcançou 20%, enquanto Vitória também cresce, mas ainda não superou 38%;
- b. O subtotal de Transferências Correntes considerado nas tabelas (FPM + ICMS + IPVA), **em Santos**, tem importância menor do que a Receita Tributária, o que significa maior autonomia de previsão do governo municipal para organizar seus gastos e investimentos; Em Itajaí esse *ratio* tende a aumentar e é proporcionalmente maior do que a Receita Tributária, enquanto em Vitória os valores de *ratio* são mais elevados em ambos os casos, mas repetem as tendências de Itajaí; é importante reconhecer, entretanto, que a recessão econômica tem impacto na arrecadação federal e estadual e, portanto, diminui os repasses de federais (FPM) e estaduais (ICMS e IPVA);
- c. O **IPTU, que é o imposto municipal por excelência, é bastante significativo na composição da Receita Tributária (35,30% em 2017) de Santos**, bastante acima de Itajaí (18,36%) e de Vitória (12,01%); isso está diretamente relacionado com a atualidade e valoração da Planta Genérica de Valores (PGV), que talvez estejam mais desatualizadas nas cidades-espelho;
- d. O **indicador de IPTU por hectare de área ocupável mostra uma grande valoração do terreno em Santos, talvez fruto de uma PGV mais atualizada e da própria valoração geral da cidade**, em comparação com Itajaí e Vitória; entretanto, nota-se em Itajaí um expressivo esforço de recuperação desse imposto;
- e. O **mesmo ocorre com o indicador de IPTU per capita**, que é mais alto em Santos do que nas cidades-espelho, mas isso incorpora o impacto do menor crescimento demográfico de Santos;
- f. O **ratio entre ITBI e IPTU em Santos mostra um menor dinamismo imobiliário em 2017**, consequência direta da recessão econômica, assim como em Vitória, mas distintamente de Itajaí;
- g. O **impacto da arrecadação de ISS+ICMS sobre a Receita Corrente diminuiu em 2017 em todas as cidades, fruto certamente da recessão econômica**; nesse quesito, observa-se uma certa semelhança de Santos com Itajaí em termos de *ratio*, **mas ambas abaixo de Vitória**; entretanto, a variação em Itajaí foi mais discreta e chegou mesmo a ser um pouco maior na comparação entre os cortes de 2010 e de 2017;
- h. O quesito de ratio de Gastos de Pessoal no âmbito das Despesas Correntes teve aumento proporcional sistemático, entre 2010 e 2017, alinhado em todas as cidades: 22,1% em Santos, 23,1% em Itajaí e 32,7% em Vitória; esse valor maior em Vitória deve ser fruto de um maior contingente proporcional de servidores em relação à população, como se mostra na seção adiante;

2. NOTAS SOBRE O CONTEXTO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL E GESTÃO FISCAL

EVOLUÇÃO DOS ORÇAMENTOS MUNICIPAIS

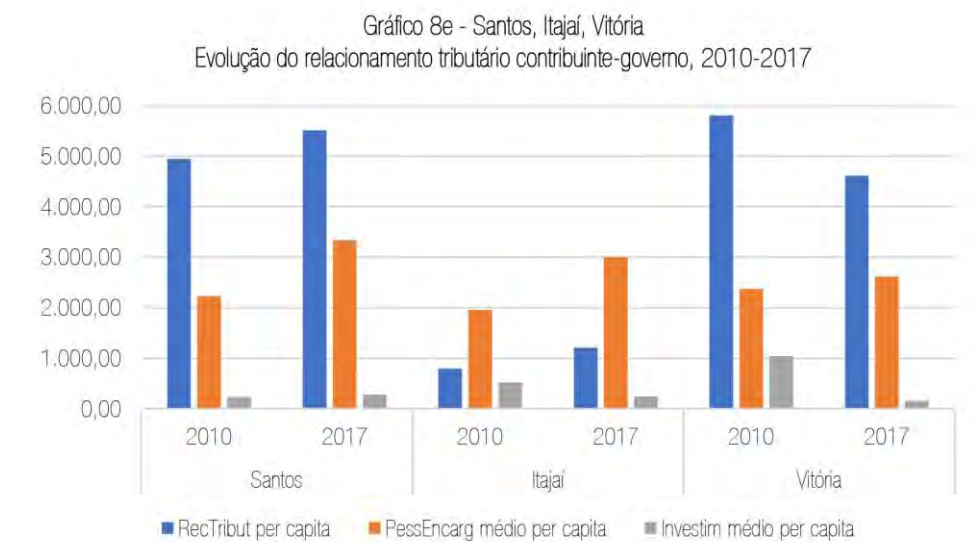
- i. Já com respeito ao **Gasto de Pessoal médio per capita**, observa-se uma primeira tendência a aumentar, seguida de **discreta diminuição mais recente, entre 2014 e 2017**, exceto em Itajaí, onde houve um aumento significativo; esse *ratio* guarda certa relação com o crescimento demográfico, **aumentando se esse crescimento diminuir ou se estagnar, como é o caso de Santos**;
- j. No quesito de Investimentos como componente das Despesas de Capital, **Santos tem bom desempenho**, diminuindo muito pouco no corte temporal de 2017 como reflexo da recessão econômica; essa situação é similar ao ocorrido em Itajaí, enquanto em Vitória o impacto da recessão parece ter sido muito mais severo;
- k. Passando ao **ratio de Investimento médio per capita**, a evolução tem formato semelhante à curva de Gasto de Pessoal médio per capita, onde o componente de crescimento demográfico no denominador traz impacto severo se a população tiver ritmo de crescimento maior que os investimentos; **em Santos, o impacto foi grande, mas bem menos expressivo do que nas suas cidades-espolho**;
- l. O quesito de **Receita Tributária per capita mostra uma boa situação de Santos**, pois o esforço de robustecimento da receita tributária se potencializa com a diminuição do ritmo de crescimento populacional; nesse quesito, Itajaí vem crescendo continuamente, enquanto Vitória vem decaindo desde o pico de 2012.

Existe uma corrente de pensamento na gestão pública que trata de comparar quanto a população paga e quanto recebe em suas relações com o governo municipal. É claro que a maior parte dos valores pagos é utilizada em gastos de pessoal e outras despesas correntes, sobrando pouco para os investimentos. A tabela 8e, abaixo, e o gráfico que a acompanha, trazem a comparação desses indicadores entre os cortes temporais de 2010 e 2017.

Note-se que, **em Santos, o crescimento dos 3 indicadores parece ter uma certa proporcionalidade**, enquanto em Itajaí, por exemplo, a receita tributária nem é suficiente para financiar o gasto com pessoal. Já Vitória conseguiu reduzir a carga tributária per capita, mas aumentou o *ratio* de gasto com pessoal e diminuiu o de investimentos. Como 2017 parece ser um ano atípico para Vitória, mereceria um zoom para explicar esse fato, o que não é o propósito deste relatório.

Tabela 8e - Relacionamento tributário população-governo, 2010-2017

Indicador de desempenho	Santos		Itajaí		Vitória	
	2010	2017	2010	2017	2010	2017
RecTribut per capita	4.946,11	5.509,95	794,66	1.210,70	5.800,53	4.613,53
PessEncarg médio per capita	2.228,85	3.334,71	1.957,30	3.003,35	2.372,11	2.619,04
Investim médio per capita	231,00	283,51	522,95	245,63	1.043,90	156,45



3. NOTAS SOBRE A CAPACITAÇÃO DOS RECURSOS HUMANOS NO GOVERNO MUNICIPAL



POUPATEMPO
<https://www.segs.com.br/demais/85248-poupatempo-santos-comemora-9-anos-chegando-a-14-milhoes-de-atendimentos>

3. NOTAS SOBRE A CAPACITAÇÃO DOS RECURSOS HUMANOS NO GOVERNO MUNICIPAL

Uma das variáveis importantes do processo de planejamento para o desenvolvimento urbano sustentável das cidades é a capacitação do pessoal municipal, tanto na administração direta como na indireta. O foco deve estar no pessoal concursado, que é um patrimônio do Município em termos de ativo fixo, e que deve ter oportunidades de aperfeiçoamento profissional e funcional continuamente.

Esse foco no contingente de servidores municipais é fundamental em uma época onde os elementos de tecnologia e de inteligência artificial avançam bastante e rapidamente, exigindo dos recursos humanos uma base técnica cada vez mais abrangente e sofisticada. **Não é possível oferecer cursos de capacitação para a utilização de modernos softwares e outras plataformas eletrônicas e virtuais a quem ainda não concluiu o nível médio**, por exemplo.

O IBGE realiza pesquisas periódicas do ambiente operacional nos municípios, denominadas Perfil dos Municípios Brasileiros e alcunhada MUNIC. Cada uma delas tem foco em algum aspecto operacional e nem sempre repete os mesmos quesitos das anteriores, o que dificulta fazer um monitoramento de sua evolução. A MUNIC de 2014 pesquisou o nível de instrução do pessoal municipal, cujos resultados se encontram nas tabelas 9a e 9b para Santos, as cidades-espelho selecionadas e outras como ilustração de contraste.

Destacando a porcentagem do contingente com níveis completos de ensino médio e acima (ver a tabela 9b), **a situação de Santos não é ruim em termos absolutos, mas não é boa em termos comparativos: posiciona-se em sexto lugar (o penúltimo lugar entre as 8 cidades pesquisadas), com 83,27% do total de servidores naquele nivelamento**, entre o máximo de Itajaí (92,81%) e o mínimo de Paranaguá (72,27%). Entretanto, **Santos tem alguns atributos nada desprezíveis, como, por exemplo, o segundo maior contingente porcentual de pessoal com pós-graduação (21,65%)**, logo atrás de Vitória (31,49%). Já na outra ponta da capacitação, representando o conjunto de servidores sem instrução, incluindo quem tem fundamental incompleto, Santos apresenta um contingente de apenas 0,76%, mas fica em penúltimo lugar entre as 8 cidades listadas, destacando-se aqui a situação de São Paulo e Paranaguá que não possuem servidores sem ao menos o fundamental completo. É curioso o perfil de Itajaí, pois lidera tanto no bom nivelamento, já mencionado acima, como na proporção de pessoas sem instrução (3,22% do total).

Tabela 9a - Nível de Instrução do Pessoal Municipal (Admin.Direta e Indireta)*, 2014
(em valores absolutos)

Município	S/Instrução	Fundament	Médio	Superior	Pós-Grad	Total
Santos	109	2.280	4.499	4.303	3.093	14.284
Itajaí	181	223	2.171	2.297	748	5.620
Paranaguá	0	1.394	2.009	1.557	67	5.027
Rio Grande	34	747	1.678	2.779	0	5.238
Vitória	31	1.301	5.748	3.192	4.721	14.993
Recife	51	3.238	9.776	13.415	1.729	28.209
Rio de Janeiro	115	23.422	51.667	47.771	8.083	131.058
São Paulo	8	18.366	47.415	93.420	3.562	162.771

*= Excluído servidores de Educação, Saúde e Assistência Social.

Fonte:

IBGE, Pesquisa de Dados Municipais (MUNIC), 2014

Elaboração da Consultora

Tabela 9b - Nível de Instrução do Pessoal Municipal (Admin.Direta e Indireta)*, 2014
(em porcentagem de cada categoria sobre o total)

Município	S/Instrução	Fundament	Médio	Superior	Pós-Grad	Total
Santos	0,76	15,96	31,50	30,12	21,65	100,00
Itajaí	3,22	3,97	38,63	40,87	13,31	100,00
Paranaguá	0,00	27,73	39,96	30,97	1,33	100,00
Rio Grande	0,65	14,26	32,04	53,05	0,00	100,00
Vitória	0,21	8,68	38,34	21,29	31,49	100,00
Recife	0,18	11,48	34,66	47,56	6,13	100,00
Rio de Janeiro	0,09	17,87	39,42	36,45	6,17	100,00
São Paulo	0,00	11,28	29,13	57,39	2,19	100,00

*= Excluído servidores de Educação, Saúde e Assistência Social.

Fonte:

IBGE, Pesquisa de Dados Municipais (MUNIC), 2014

Elaboração da Consultora

3. NOTAS SOBRE A CAPACITAÇÃO DOS RECURSOS HUMANOS NO GOVERNO MUNICIPAL

Outro olhar interessante é comparar esse perfil do servidor municipal com o perfil genérico de toda a sociedade local, buscando saber se o contingente municipal está alinhado com a média da cidade ou varia para mais ou para menos no quesito do nível de instrução formal (escolar e acadêmica). Essa informação vem do Censo Nacional de 2010 e foi explicitada nas tabelas 10a e 10b, a seguir, para as mesmas cidades mencionadas acima. Como estamos fazendo apenas uma revisão em linhas gerais, acreditamos que a diferença de datas (MUNIC de 2014 e Censo de 2010) não é tão importante, pois são próximas e a data mais atual é a que traz a informação maior de interesse.

Mantendo-se o foco na porcentagem do **contingente populacional com nível completo de ensino médio, nota-se que Santos brilha em segundo lugar com 58,87% da população**, logo atrás de Vitória, que lidera com 62,17%.

Fazendo-se um cotejamento entre ambos os conjuntos de tabelas, com respeito ao quesito de ter ao menos o nível médio completo, **vê-se que o contingente de servidores de Santos (83,27%) é bem melhor preparado que o perfil genérico da população santista (58,87%)**, situação que se repete, com maior ou menor variação, em todas as outras cidades. **O caso de Santos é o que apresenta a menor assimetria de variação, com 24 pontos percentuais de diferença entre ambos os perfis**, enquanto Itajaí, por exemplo, está no outro extremo da variação, com uma assimetria de 51 pontos percentuais.

Essa assimetria poderia ensejar um “zoom” de mais olhares para explorar as razões desse resultado, o que pode incluir, por exemplo, uma boa remuneração salarial, pois isso vai atrair naturalmente as pessoas mais bem capacitadas da sociedade (e inversamente, quando as condições de remuneração não são atraentes), mantendo o perfil municipal muito acima da média local. Porém, esse detalhamento não é preciso para fins do presente estudo.

Tabela 10a - Situação de Instrução das pessoas com 15 anos e mais, 2010

(em valores absolutos)

Município	S/Instr ou Fundam Incompl	Fundamental Completo	Médio Completo	Superior Completo	Não Determinado	Total
Santos	83.073	58.565	118.390	85.688	935	346.651
Itajaí	49.098	33.248	42.481	16.342	544	141.713
Paranaguá	41.078	23.295	30.008	7.989	499	102.869
Rio Grande	63.763	29.810	44.911	14.419	637	153.540
Vitória	55.748	42.401	93.323	69.885	1.176	262.533
Recife	408.270	213.139	384.887	191.450	6.253	1.203.999
Rio de Janeiro	1.419.136	994.118	1.689.247	915.738	26.572	5.044.811
São Paulo	2.841.419	1.742.203	2.593.063	1.567.648	104.308	8.848.641

Fonte:

IBGE, Censo 2010, tab 3542

Elaboração da Consultora

Tabela 10b - Situação de Instrução das pessoas com 15 anos e mais, 2010

(em porcentagem de cada categoria sobre o total)

Município	S/Instr ou Fundam Incompl	Fundamental Completo	Médio Completo	Superior Completo	Não Determinado	Total
Santos	23,96	16,89	34,15	24,72	0,27	100,00
Itajaí	34,65	23,46	29,98	11,53	0,38	100,00
Paranaguá	39,93	22,65	29,17	7,77	0,49	100,00
Rio Grande	41,53	19,42	29,25	9,39	0,41	100,00
Vitória	21,23	16,15	35,55	26,62	0,45	100,00
Recife	33,91	17,70	31,97	15,90	0,52	100,00
Rio de Janeiro	28,13	19,71	33,48	18,15	0,53	100,00
São Paulo	32,11	19,69	29,30	17,72	1,18	100,00

Fonte:

IBGE, Censo 2010, tab 3542

Elaboração da Consultora

3. NOTAS SOBRE A CAPACITAÇÃO DOS RECURSOS HUMANOS NO GOVERNO MUNICIPAL

Tabela 11 - Relação proporcional entre Servidores e População

Cidade	Servidores	População	"Ratio" /a
Santos	14.284	419.400	34,06
Itajaí	5.620	183.373	30,65
Paranaguá	5.027	140.469	35,79
Rio Grande	5.238	197.228	26,56
Vitória	14.993	358.267	41,85
Recife	28.209	1.537.704	18,34
Rio de Janeiro	131.058	6.320.446	20,74
São Paulo	162.771	11.253.503	14,46

/a= "Ratio" de servidores por 1.000 habitantes.

Fonte: IBGE, Censo 2010, e Pesquisa MUNIC 2014.

Elaboração da Consultora

Outra métrica que vem sendo utilizada para fins de gestão e governança é a relação proporcional entre servidores e contribuintes, medida pela quantidade de servidores para cada 1.000 habitantes, como mostra a tabela 11, ao lado. Ressalte-se que o número de servidores considerado aqui é aquele mostrado pela pesquisa IBGE/MUNIC, onde são excluídos da contagem os servidores nas áreas de Educação, Saúde e Assistência Social. De qualquer forma, sempre se supõe que esses contingentes de servidores cresçam proporcionalmente ao crescimento da população (o que nem sempre é verdade), pois esses postos de trabalho são a própria expressão do Estado na prestação de serviços aos cidadãos.

Conforme indicado na tabela, **Santos fica em patamar intermediário entre as duas cidades-espelho, com 34,06 servidores por 1.000 habitantes**, mas todas estas ficam bem acima dos patamares das 3 maiores cidades mencionadas, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo.

Não existe uma métrica considerada ótima para essa relação, até porque muito depende da natureza e tipo de prestação de serviços. Porém, esse olhar comparativo tem por objeto suscitar reflexões sobre o contexto da cidade e as possibilidades de aperfeiçoamento. É bom fazer aqui um alerta que o desenvolvimento tecnológico e a promoção da chamada Inteligência Artificial vão modificar bastante esse panorama com a entrada em funções de plataformas eletrônicas e outros sistemas automáticos de gestão em geral, reduzindo o número de servidores em diversas áreas do governo municipal. Daí a importância adicional da capacitação desses servidores, não apenas para poder interpretar os relatórios de saída das diversas operações automatizadas feitas pelos servidores-robô, que certamente substituirão servidores naquelas tarefas mais básicas e repetitivas, como também para programar a melhor utilização de novas plataformas eletrônicas de apoio à gestão pública.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/investimento-de-r-130-milhoes-contemplara-ponta-da-praia-com-centro-turistico-novo-mercado-de-peixes-e-lazer-confira-em-video>

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROVISÕES DO PLANO DIRETOR

a) Comentários iniciais

De modo geral, a legislação básica de instituição ou revisão do Plano Diretor segue um ordenamento um tanto padrão, que começa indicando os grandes princípios básicos do desenvolvimento pretendido ou seus grandes objetivos gerais – mais recentemente sempre redenominado “desenvolvimento sustentável”, talvez por modismo, talvez por maior aceitação política global, talvez mesmo por compromisso genuíno, isto será visto conforme a sua implementação progressiva. Em seguida, são mencionados os instrumentos que serão adotados, os objetivos específicos de cada caso e as diretrizes para cada plano setorial que detalhará o Plano Diretor, bem como as regras gerais de uso e ocupação do solo, dentro de um esquema de zoneamento próprio, este quase sempre mediante um diploma legal em separado, por lei ordinária.

Nesse cenário geral, **é muito louvável a iniciativa de qualificar especificamente esse desenvolvimento pretendido**, tendo por princípio norteador a melhoria da qualidade de vida da população, **ancorada na promoção do desenvolvimento econômico sustentável e da função social da cidade e da propriedade urbana**, conforme estabelecido no Parágrafo Único do Artigo 1º da Lei Complementar que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos (Lei Complementar Municipal nº 1.005, de 25/06/2018). **Não é comum esse reconhecimento tão explícito de que a promoção do desenvolvimento econômico sustentável seja a base sobre a qual o território de suporte**, seus habitantes e usuários, bem assim suas atividades, propiciarão uma melhor qualidade de vida, pela justa distribuição dos bônus e ônus daquela promoção.

b) Destaque para as atividades portuárias em geral

Contrariamente ao modo convencional mencionado acima, **a legislação do Plano Diretor começa dando especial destaque ao Desenvolvimento Econômico (Capítulo III), dentro do qual a Seção I trata das atividades portuárias, retroportuárias e logísticas, o que é perfeitamente natural**, embora pouco usual, em se tratando da cidade que abriga o porto mais importante do país. Mais adiante, o texto revela a preocupação em não deixar a cidade refém dessa dependência econômica, reforçando outras atividades econômicas, como a energia e comunicação (Seção II), o turismo (Seção III), a pesquisa (Seção IV), inclusive aquelas mais modernamente denominadas de “economia criativa” (e que todas as cidades pretendem atrair e abarcar), mencionada já no inciso I do artigo 7º, que trata dos objetivos das políticas públicas de desenvolvimento econômico. **Cabe assinalar que esse âmbito econômico multidisciplinar aparece como um pujante nicho setorial do século XXI nos ambientes urbanos em geral, pela maior densidade e variedade de profissionais** (por enquanto existe esse foco nas cidades maiores, mas é provável que o desenvolvimento continuado das tecnologias de informação e comunicação vá rapidamente estender esse nicho aos ambientes periurbanos/rurbanos e até mesmo rurais).

Dada a participação importante da empresa portuária (CODESP) e suas parceiras locais na propriedade de lotes urbanos em áreas estratégicas para o porto, as quais também o são para a cidade, resta saber que **arranjos institucionais estratégicos podem ser pactuados entre as duas entidades (CODESP e PMS)** para que o desenvolvimento econômico sustentável mencionado no Plano Diretor seja alcançado sem prejuízo significativo para nenhuma das parceiras.

No quesito “turismo”, conforme já foi comentado durante visita técnica realizada em 12-15 de julho de 2019, há pelo menos dois nichos de mercado que podem ser melhor explorados em iniciativas específicas: (i) os milhares de **turistas que embarcam ou desembarcam de cruzeiros em Santos**, e que poderiam ser atraídos a ficar pelo menos um dia na cidade, visitando o Aquário Municipal, por exemplo, já tão reconhecido como o segundo polo de visitação mais frequentado de São Paulo, além da Bolsa do Café, entre outros pontos competitivos da cidade; (ii) a quantidade crescente de **aposentados da Região Metropolitana de São Paulo que poderiam ser atraídos a montar residência principal em Santos**, em função de sua qualidade urbana e de entrega de bons serviços.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROVISÕES DO PLANO DIRETOR

c) Sem destaque explícito para as atividades petrolíferas

Curiosamente, mesmo sendo a Bacia de Santos uma das principais áreas de exploração petrolífera com ou sem o pré-sal, essa atividade econômica aparece sem destaque especial no conjunto de atividades de energia listado nos incisos do Plano Diretor.

Entretanto, pode-se especular que a **exploração dessa fonte de recursos costuma trazer empregos e receitas para a cidade-base**, muito embora o bombeamento do óleo retirado do fundo marinho nem sempre seja tratado ou refinado no território dessa mesma cidade. Enfim, dada a tendência mundial de “despriorizar” o combustível fóssil em benefício das fontes de energia limpa (hídrica, eólica, solar etc.), será preciso **ficar mais atento a essa evolução para não desperdiçar eventuais oportunidades nesse campo**.

d) Otimização da ocupação do solo urbano

Percebe-se uma **preocupação específica com a otimização da ocupação e uso do solo urbano**, haja vista a quantidade e detalhamento dos preceitos referentes à possibilidade de implementação da compulsoriedade de parcelamento, edificação e utilização (denominada “PEUC” pelo jargão urbanístico), comentada mais adiante. O tema ocupa 9 artigos em 6 páginas, o que demonstra essa prioridade.

Entretanto, tendo esse diploma legal a hierarquia de Lei Complementar, fica a ponderação de que **tanto detalhamento operacional nesse texto acaba engessando as operações**, caso seja necessário fazer algum ajuste para ganhar mais eficiência nas mesmas. Por outro lado, essa questão de montagem do arcabouço legal, tanto em quantidade de leis e decretos, como em sua hierarquia, tem muito a ver com a tradição local dos pactos jurídicos e da confiabilidade da segurança jurídica para o amparo aos investimentos e operações em geral. A dificuldade em fazer alterações em leis complementares certamente aumenta a segurança jurídica dos dispositivos ali estabelecidos.

e) Comentários sobre a vigência e temas do Plano Diretor

A lógica da elaboração de um Plano Diretor é **acordar com a sociedade civil, incluídos especialmente os setores produtivos e as associações de moradores, as principais diretrizes que deverão nortear as políticas públicas do governo local pelos 10 anos seguintes a essa elaboração**. Nada impede, no entanto, que um Plano Diretor seja revisto antes disso ou tenha sua vigência prorrogada: entendemos que, na realidade dos fatos, o que deveria marcar o **prazo de vigência de um Plano Diretor é a taxa de crescimento demográfico da população, ou a súbita aceleração ou desaceleração da economia local**, ou ainda ocorrências imprevistas nas bases de estudo, como desastres naturais, contextos supramunicipais relevantes etc., pois cada um desses elementos de contexto pode fazer variar aquele pacto estabelecido na elaboração inicial do Plano Diretor.

Com a atual taxa de crescimento demográfico de Santos, por volta de 0,40% ao ano, **não existirá pressão quantitativa por mais moradia, mais emprego ou mais serviços; então, o foco poderá ser deslocado para a qualificação desses elementos**, por mais que a cidade já seja conhecida e reconhecida por sua qualidade de vida urbana. Ainda assim, o monitoramento sistemático de temas como: (i) a relação intraurbana com as atividades portuárias e retroportuárias (bem como a evolução regional e nacional do porto de Santos); (ii) o estado de abandono do enorme patrimônio edificado privado que existe na área central; (iii) as características do subsolo da cidade e seu impacto de custo nas grandes edificações; (iv) a situação de déficit qualitativo habitacional em áreas específicas da cidade; (v) as relações interurbanas com São Vicente e Praia Grande, com respeito à mobilidade regional e distribuição de empregos, poderá trazer alertas e oportunidades que poderiam ser “gatilhos” para o deslanche de um novo processo de revisão e ajustes no Plano Diretor, independentemente do prazo de vigência.

4 NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROVISÕES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

a) Tipologia de atividades/usos

Primeiramente, é interessante notar que **esta lei tem hierarquia de Lei Complementar** (Lei Complementar Municipal nº 1.006, de 16/07/2018) \, sendo, portanto, **mais difícil de acomodar modificações**. Acreditamos que, por um lado, é prudente ter as regras básicas e os pilares conceituais estabelecidos em Lei Complementar. Entretanto, com todo respeito aos elaboradores e legisladores, parece-nos um tanto exagerado colocar glossário, por exemplo, e detalhes operacionais, em norma com essa hierarquia. **A experiência mostra que muitos procedimentos operacionais precisam ser ajustados com alguma frequência, acompanhando cenários imprevistos ou casos omissos, não devendo estar engessados em diploma legal de alta hierarquia**. Fazer pequenos ajustes em Lei Complementar quebra a expectativa de duração maior do diploma legal e requer um rito legislativo bem mais rigoroso e demorado. Novamente vale ressaltar que esses elementos dependem um tanto da tradição jurídica local.

Os usos do solo – que costumam ser o principal conteúdo que vai “recheiar” o conceito de tipologias de zoneamento – estão bastante detalhados em diversos artigos e incisos quanto à sua natureza. Entretanto, **parece faltar uma referência explícita à adequação dos usos à tipologia de zoneamento, com uma classificação tradicional de usos adequados, incômodos, perigosos e nocivos**, seguindo um critério incremental de sua inadequação com a proximidade do uso habitacional, que é geralmente a base de referência para toda essa comparação. Nota-se que o artigo 18, ao estabelecer os critérios gerais para discriminar os usos do solo, teve o cuidado de incluir critérios que abordam os efeitos de periculosidade, entre outros. Entretanto, a experiência ensina que o dinamismo recente das atividades econômicas e sua crescente variedade, levam à necessidade de reclassificar usos com certa frequência. Não fica claro como isso será feito.

O Quadro-tabela 1, em anexo, traz uma visão sinóptica dos usos do solo permitidos para cada tipologia de zoneamento, bem como seus parâmetros de coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação e altura máxima autorizada pelo COMAER. Depois, os Quadros-tabela 2a a 2h, também em anexo, trazem informação mais detalhada sobre os usos do solo permitidos para cada tipologia de zoneamento.

Os Quadros-mapa 3a e 3b, em anexo, ilustram graficamente as limitações de altura para a porção insular de Santos. Finalmente, o Quadro-mapa 4, também em anexo, traz a referência gráfica de relação entre Macrozona (na Macroárea Insular), Zonas de Uso Comum e Bairros.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

PROVISÕES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

b) Permissibilidade dos usos

Outra consideração é que a lei estabelece apenas duas categorias de permissão: usos permitidos e usos proibidos. Dado o comentário acima de cenários imprevistos e casos omissos, assim como a volatilidade da nomenclatura das atividades econômicas, fica o ensinamento básico das teorias de conjuntos: **ou bem se indicam os usos permitidos, fazendo destaque deles, e proibindo todos os demais, ou então se definem os usos proibidos na tipologia de zoneamento, permitindo todos os demais.** Dessa forma, eliminam-se as “zonas cinzas” e se evitam questionamentos em caso de novas classificações de uso quanto à sua natureza.

Outra possibilidade seria **criar uma categoria de usos permissíveis**, que são aqueles cuja adequação à tipologia de zoneamento depende de características do projeto, porte, impactos previsíveis etc. Para isso, costuma-se pedir ao requerente um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Relatório Ambiental Preliminar (RAP) da atividade pretendida, de modo a orientar se a tal atividade pode ou não ser permitida naquele zoneamento. Essa análise costuma ser tomada mediante discussão em órgão colegiado, de modo a diluir a responsabilidade e aumentar a variedade de olhares críticos nessa análise.

c) Intensidade da ocupação (aproveitamento)

Percebe-se nas tabelas de aproveitamento um descolamento de uma das recomendações mais apreciadas por certa ala dos planejadores urbanos (em especial os profissionais de formação jurídica) que propugnam a adoção de **coeficiente de aproveitamento único para toda a cidade, e com valor igual a 1,0**, i.e. o proprietário do terreno só tem direito a edificar uma metragem quadrada equivalente à área do solo, dentro das condições de ocupação e altura que a lei dispuser. Onde houver a possibilidade de se **edificar com mais intensidade, esses profissionais recomendam a adoção do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, de modo a manter a isonomia de direitos básicos de edificação** e recuperar a *plusvalia* refletida no terreno, provocada pelos impactos nele dos investimentos já feitos na região onde está situado.

Cabe comentar que, **se a fórmula de cobrança do IPTU estiver bem conceituada, levando em conta o potencial construtivo do terreno** – i.e., concedendo sem ônus um coeficiente básico maior do que 1,0 – **acreditamos que essa arrecadação anual e sistemática pode ser mais importante** do que a eventual arrecadação única da venda de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)¹, quando e se ela ocorrer, pois depende do dinamismo do desenvolvimento imobiliário. E esse dinamismo depende, por sua vez, de um bom mercado comprador, cenário deficiente nos momentos atuais, dada a situação de desemprego (i.e., falta de renda para compras) e, eventualmente, estoque de sobre-oferta de imóveis ainda resultante dos cenários mais exitosos de 5-6 anos atrás.

¹ Mesmo sendo totalmente defensável em termos conceituais, esse cenário ainda precisa ser demonstrado em valores reais caso a caso nas cidades interessadas, dada a diversidade de condições de mercado e outros atributos próprios de cada caso, como a consciência tributária do contribuinte, a cultura cívica da população, os hábitos locais de consumo etc.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

PROVISÕES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

d) Ocupação compulsória (PEUC)

Conforme comentado acima, a **busca pela otimização da ocupação do solo tem grande valor estratégico, haja vista o pequeno território “ocupável” do Município**, estimado em cerca de apenas 40 km². A rápida adoção do instrumento urbanístico PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios) é uma prova dessa acertada decisão, instituída pelo Decreto nº 8.455 de 2019, publicado no Diário Oficial de 21 de maio de 2019.

O texto do Decreto em pauta detalha os procedimentos administrativos para a implementação da política de ocupação ótima do solo urbano, às vezes repetindo os dispositivos da Lei do Plano Diretor. **Na prática, será preciso consultar ambos os diplomas legais para entender perfeitamente o sequenciamento operacional desse procedimento.** Talvez por essa razão, alguns autores sugerem que a regulamentação repita o texto legal e incorpore o seu detalhamento, de modo a facilitar a consulta por parte tanto da equipe municipal como dos proprietários de terrenos potencialmente afetados.

O **patamar definido** de lotes com área superior a 200 m² e coeficiente de aproveitamento 0 (zero) **para caracterizar imóveis não utilizados não edificados parece bastante ousado**, mas seria preciso conhecer a quantidade e localização desses imóveis para ponderar sobre sua simetria com as demandas do mercado imobiliário: se houver menos terrenos que demanda, o instrumento será muito eficiente e tenderá a atrair boa parte dos investimentos. **Infelizmente, a legislação federal foi muito leniente em prazo para que o instrumento surta efeitos práticos visíveis no curto prazo**, reflexo talvez da inércia do pensamento patrimonialista que ainda permeia nossos legisladores e juristas mais antigos. Essa assimetria entre os prazos da PEUC e dos mandatos municipais talvez seja uma explicação para a pouca utilização do instrumento.

A Lei Complementar (art.65) dá uma orientação de que a aplicação desse instrumento deve ocorrer em ZEIS, Macrozona Centro, Zonas Industriais e Retroportuárias da Macroárea Insular e AAS (Áreas de Adensamento Sustentável), citadas nessa ordem no texto daquela lei; entretanto, não especifica que aquela ordem de citação seria uma priorização. Esse detalhe encontra no **decreto regulamentador uma visão distinta, pois coloca a Macrozona Centro em primeiro lugar (art. 5º), o que nos parece coerente com toda a estratégia de revitalização da área central.** Porém, o mesmo decreto indica, no §1º e §2º desse artigo que **“a ordem preferencial pode ser alterada”, justificada pelo proponente ou mediante denúncia veraz, o que tira um pouco daquela firmeza de critério.**

Para os imóveis subutilizados edificados, o patamar de tamanho continua 200 m², mas com coeficiente de aproveitamento efetivo inferior a 0,5, com algumas exceções bem pensadas e aplicável na mesma ordem de tipologias de zoneamento definida no primeiro caso. Aqui, **esse patamar parece ser bastante razoável**, dado que o coeficiente básico é 4,0 na Macrozona Centro e AAS e 5,0 nas Industriais e Retroportuária (a ZEIS não tem coeficiente básico).

Entretanto, a Lei Complementar (artigo 85) fixa para as Zonas Industriais e a Retroportuária um coeficiente mínimo de 0,03 (três centésimos). Como esse coeficiente mínimo, pela mesma Lei Complementar, é aquele que “determina a área construída mínima obrigatória para o lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado ou não utilizado” (inciso XV, artigo 4º), **fica a dúvida sobre como exigir por decreto a compulsoriedade de edificação para um lote que tenha, por exemplo, coeficiente efetivo 0,3, que está abaixo de 0,5 (decreto), mas dez vezes acima do disposto na Lei Complementar (0,03).**

Finalmente, para os **imóveis não utilizados edificados**, o patamar é de coeficiente de aproveitamento igual ou superior a 0,5 e que estejam desocupados há mais de 1 ano ininterrupto, sempre nas mesmas tipologias de zoneamento já mencionadas acima. **Dada a diferença entre os coeficientes mínimo e básico nessas zonas, será necessária uma boa pesquisa de campo para determinar o mais exatamente possível quantos imóveis estariam nessa situação em cada uma das zonas mencionadas, de modo a calibrar bem a quantidade de notificações (prioridades) e as demandas do mercado local.** O decreto dá algumas pistas sobre esse procedimento de priorização (incluindo a manifestação voluntária de interesse do proprietário) e convém estabelecer mais regramentos para isso, de modo a não haver acusações de favorecimento ou discriminação.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

PROVISÕES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A não observância da compulsoriedade levará à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, cujas alíquotas foram definidas impecavelmente de acordo com o disposto no Estatuto da Cidade (art.7º, §1º). Dada essa progressividade, o tempo mínimo para se chegar à alíquota máxima é de 5 anos, durante o qual espera-se que o proprietário tome ação ou corra o risco de ser desapropriado, como também dispõe o Estatuto da Cidade.

Essa medida, muito necessária, mas bastante impopular, **precisa ser monitorada com cuidado e alguma dose de compreensão para com as situações peculiares**, tais como disputas judiciais entre herdeiros, falência da empresa construtora (no caso de prédio ainda em construção, já que a Lei Complementar supõe que essas edificações foram todas concluídas, mas nem sempre é assim), etc.

e) Contribuição de Melhoria

Um tributo sempre muito esquecido no âmbito da gestão municipal brasileira é a Contribuição de Melhoria, **pela qual o governo municipal pode recuperar a plusvalia de um imóvel beneficiado por obra pública de qualquer esfera de governo (municipal, estadual e federal).**

Existem dificuldades de implementação, como, por exemplo, avaliar o mais exatamente possível a valorização de um imóvel em decorrência daquela obra pública, pois sempre haverá algum questionamento por parte dos proprietários. **Em diversos casos, essa contribuição busca recuperar uma parte da valorização e não toda ela**, justamente para evitar a maioria dos questionamentos em termos qualitativos. **Entretanto, essa medida vem sendo aplicada com sucesso em diversos municípios.**

Nas tabelas referentes ao contexto socioeconômico e orçamentário de Santos e cidades-espelho (tabelas 8ª, 8b e 8c), **nota-se que apenas Itajaí lançou mão desse tributo em 2010 e 2013, resultando em pequena arrecadação relativa** (mas não se sabe quanto custou a obra, nem a valorização imobiliária, nem a porcentagem que se pretendia recuperar). Há quem afirme que o custo de tempo, pessoal e energia para preparar e fazer cumprir esse instrumento – obedecidos corretamente todos os regramentos para isso – é muito alto. Entretanto, **deve-se ponderar que se trata de uma ação pedagógica de educação cívica, pela qual quem tem seu patrimônio imobiliário beneficiado por uma obra pública** (i.e., financiada por toda a sociedade), devolve à mesma sociedade uma parte dessa valorização, de modo a permitir mais e melhores obras públicas.

Cabe mencionar que Maringá, no Paraná, e Campo Grande, no Mato Grosso do Sul, são cidades de referência nacional nesse quesito. É claro que, sendo a Justiça comum brasileira um atributo da esfera estadual, **muita coisa depende do entendimento que cada Tribunal de Justiça faça sobre esse assunto e a forma como está sendo conduzido o processo.** Porém, nada impede um contato técnico com as equipes municipais daquelas duas cidades para se conhecer a metodologia adotada, posto que não foi questionada na Justiça comum (ou, se foi, houve desenlace favorável aos governos locais). Um passo preventivo de cautela seria averiguar junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo que casos apareceram e como foram julgados, dado que ainda temos, nessas esferas, muitos juízes e desembargadores que privilegiam a visão patrimonialista acima da função social da propriedade e da cidade, mesmo sabendo da vigência do Estatuto da Cidade.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROVISÕES DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

f) Concorrência entre estratégias e prioridades

A Lei de Uso e Ocupação do Solo prevê diversas alternativas de estratégias e prioridades, tais como: as sete NIDEs, as três ZERUs, as cinco AAS, as propostas de Operação Urbana Consorciada e a adoção da PEUC, além das intervenções pontuais de investimentos estratégicos. **Em que pese o fato de que algumas dessas propostas se superpõem no território, podendo se sustentar e se beneficiar reciprocamente, resta saber se o atual dinamismo do mercado imobiliário de Santos, combinado com o potencial de investimento próprio da PMS (e sua capacidade de endividamento), será capaz de se distribuir entre todas essas prioridades ao longo do tempo.**

A experiência demonstra que ter muitas prioridades anunciadas vale tanto quanto não ter nenhuma. **Assim, uma sinalização importante poderia ser indicar a ordem de oportunidade de cada uma dessas prioridades**, partindo do princípio de que ditas prioridades são válidas para todo o período de vigência do Plano Diretor, geralmente de 10 anos, i.e. abrangendo duas a três gestões municipais consecutivas. Nesse cenário, a identificação precisa estar explícita no quadro de investimentos tentativos que vai consolidar o arranque dessas prioridades. Essa referência parece ser um elemento externo da maior importância, para suscitar a convergência entre os diversos agentes urbanos, tanto internos da PMS como seus parceiros em outras instâncias.

Acreditamos que a **adoção de valores diferenciados para o fator de planejamento na fórmula de cálculo da Outorga Onerosa seja uma forma de sinalizar essa prioridade** urbanística e temporal.

g) Mobilização de instrumentos urbanísticos

O artigo 64 da Lei Complementar 1005/2018 (Plano Diretor) detalha todos os instrumentos urbanísticos que ficam adotados pelo Município de Santos para a aplicação das diretrizes do Plano Diretor, incluindo todos aqueles que foram instituídos pelo Estatuto da Cidade. Além disso, segundo alguns autores jurídicos (e dependendo do olhar crítico do TJSP), **o governo local tem autonomia para estabelecer outros instrumentos**, utilizando seu atributo de ser reconhecido como “ente federativo” pela Constituição Federal de 1988 (e isso somente ocorre no Brasil, entre as 25 Federações existentes no mundo).

Entre aqueles instrumentos adotados, as Outorgas Onerosas do Direito de Construir e de Alteração de Uso, bem como a Transferência do Direito de Construir, já foram definidas pela Lei Complementar 1006/2018 (Zoneamento). O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU progressivo no tempo e a arrecadação de imóveis abandonados já foi regulamentada pelo Decreto nº 8455 de 2019. **Estão disponíveis para utilização a Operação Urbana Consorciada (OUC) e o consórcio imobiliário**, que poderão ser bastante úteis no processo de renovação urbana e requalificação de espaços públicos, incluindo a ampliação de vias, como o caso pretendido da Avenida Conselheiro Nébias na parte mais central da cidade.

Curiosamente, **nenhum dos dois documentos faz referência aos instrumentos da Concessão Urbanística e das Parcerias Público-Privadas**. Enquanto estas últimas têm sido amplamente utilizadas, especialmente na montagem de programas de desestatização, com foco na melhoria da prestação de serviços de iluminação pública e gestão dos resíduos sólidos (lixo), a primeira ainda é foco de intenso debate jurídico sobre os propósitos e alcances máximos do instrumento, dados alguns abusos em sua conceituação ou utilização.

No bojo da **explicação das vantagens e oportunidades de utilização da Concessão Urbanística**, diversos defensores lançam mão de exemplos inspiradores bastante significativos, tais como a revitalização de Berlim após a unificação em 1989; o bairro do Eixample em Barcelona, para a expansão da cidade, ou sua região portuária em preparação para as Olimpíadas de 1992; a reciclagem do West End em Londres ou o Porto Madero em Buenos Aires, entre outros casos. **O problema é que esses exemplos derivam de países com outro arcabouço jurídico e outra mentalidade com respeito à questão da propriedade imobiliária**, muito mais arraigada no Brasil. Mesmo com a adoção do Estatuto da Cidade, que levou 13 anos em debates para ser adotado, ainda existem âmbitos judiciais que se resistem à sua aplicação. **Todo o problema desses debates pode ser resumido em uma palavra: desapropriação**. A discussão está centrada em como se procede à aquisição forçosa de um imóvel particular e quem pode fazer isso. Assim, tem havido mais utilização do instrumento da Operação Urbana Consorciada, porque envolve mais segurança jurídica nesses procedimentos.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PROGRAMA DE INCENTIVOS FISCAIS SANTOS CRIATIVA E O ALEGRA CENTRO

O programa de Incentivos Fiscais Santos Criativa é um novo instrumento no arsenal de estratégias da Prefeitura para impulsionar a revitalização da área central da cidade. O projeto de lei complementar 0052/2019 que trata dessa questão é irrepreensível do ponto de vista financeiro e fiscal.

Entretanto, cabe observar que a grade extensão da área-objeto pode dispersar e fragmentar a visibilidade de resultados. Uma vez que a lei já foi aprovada, talvez fosse mais estratégico tentar canalizar esses esforços para uma porção específica da região central, a fim de ilustrar com mais clareza o efeito-demonstração da iniciativa.

Já o Alegra Centro é um programa relativamente longo no portfólio institucional da área central. Sua revisão visa dar mais agilidade aos processos atinentes ao patrimônio histórico em geral e sua utilização para moradia em particular. Os pontos de flexibilização previstos são coerentes com a necessidade de adaptar esses imóveis às novas funções que os mesmos pretendem receber. Há também frentes abertas pelo Programa de incentivo ao restauro, e instrumentos mais contundentes para promover a habitação de interesse social, além de muito bem-vindos recursos para a revitalização.

Como pano de fundo para essas duas iniciativas, não podemos nos esquecer que, infelizmente, o país atravessa um período de recessão econômica persistente e, no caso de Santos, acompanhada de estagnação demográfica; esses fundamentos trazem um cenário complicado para novos investimentos. Ou seja, há instrumentos úteis concebidos pelo Município para impulsionar essa revitalização do Centro, mas talvez o tempo de maturação dessas iniciativas venha a ser prolatado face os desafios conjunturais.

**284 ATIVIDADES
INCENTIVADAS**
**457 EMPRESAS
PODEM SE
BENEFICIAR**

SANTOS CRIATIVA

Barbearias, Restaurantes, Padarias,
Iluminação, Comércio de móveis etc

Isenção de até 50% do IPTU e dos valores
totais de ISS Fixo, ITBI, Taxa de Licença e
Taxa de Publicidade;

Já o ISS Faturamento terá redução da
alíquota para 2%;

Contrapartida: contratar metade dos
profissionais por meio do Centro Público
de Emprego e Trabalho.

Isenções fiscais: R\$ 6,6 milhões

ALEGRA CENTRO HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Incentivos para uso habitacional
na área do Alegra Centro

Subsidio para obras de habitação
de Interesse Social

Acréscimo do Potencial
construtivo para TDC

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

DESAFIOS E OPORTUNIDADES

O primeiro grande desafio é **fazer uma gestão eficiente da ocupação territorial e prestação de serviços no contexto de um crescimento demográfico pífio e em recessão (ou estagnação) econômica**. Um crescimento econômico inferior a 1% no país ou região, mesmo sendo um tanto superior ao crescimento demográfico local, não faz a cidade escapar da estagnação, dificultando a geração de emprego e renda. Essa situação provoca reflexos negativos na arrecadação tributária, reduzindo a capacidade municipal de investir porque existem despesas incompressíveis. Nesse cenário, a ativação do Município como investidor (e por via de consequência como gerador de empregos, mesmo temporários, pela via das obras públicas) fica comprometida.

Outro desafio importante é **levar a cabo corretamente o processo do PEUC**, aproveitando todas as oportunidades e brechas do mercado imobiliário, como estratégia de ativação de imóveis ociosos no mercado imobiliário e de habitação incentivada, seja popular de mercado ou de interesse social. O sucesso dessa empreitada ditará o grau de confiança da sociedade nas outras iniciativas do poder público com intervenção na propriedade privada urbana.

Um desafio adicional será **formatar uma fórmula adequada, em termos jurídicos, econômicos e operacionais para a inserção da Avenida Conselheiro Nébias no âmbito da área central**, concluindo um binário da maior importância para a porção leste da ilha. A fórmula de uma **Operação Urbana Consorciada** é uma delas, podendo também ser utilizada a **concessão urbanística** (dependendo da aceitação jurídica local) e o **“redesenvolvimento urbano”**, para o qual seria necessária uma interpretação jurídica sobre a necessidade de lei específica ou simples regulamentação por decreto (apesar de sua não adoção explícita na lei complementar do Plano Diretor).

Continuando, sempre será um desafio enfrentar a **concorrência da praia para a promoção da habitação e animação da área central tradicional**, na percepção popular e dos investidores, muito apesar do grandioso patrimônio edificado nesta última. Uma estratégia será perseguir investimentos em amenidades e equipamentos públicos diferenciados na área central, com ou sem a participação do setor privado.

Uma oportunidade a explorar será a **aceitação geral de que a Outorga Onerosa é uma espécie de “moeda municipal” com lastro no potencial construtivo de imóveis**. Feito isso, nada impedirá que **o próprio Município promova (i.e., venda) a aquisição de cotas de potencial construtivo** por parte de interessados em passar do coeficiente máximo ao ampliado, arrecadando recursos para fins muito específicos, de interesse geral da requalificação de espaços públicos. Essa outorga diferenciada não está vinculada a um terreno em especial, mas a qualquer imóvel dentro de área a ser definida, ou aquelas já definidas no zoneamento como receptoras de potencial adicional. Esse instrumento complementar teria que ser regulamentado por decreto, se a interpretação jurídica não exigir lei específica.

Finalmente, cabe comentar que a **Prefeitura Municipal deve encarar seu papel de gestora da otimização estratégica do território municipal, incluindo seus próprios imóveis** (terrenos e prédios), por utilização eficiente, permuta ou outra fórmula. Em diversos casos, existe a possibilidade de implantar uma combinação de usos no mesmo terreno ou ao longo da mesma rua, beneficiando a compactação da cidade, a promoção de centralidades e uma melhor distribuição de moradias e serviços.

4. NOTAS SOBRE AS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR, ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E MOBILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

DESAFIOS E OPORTUNIDADES

Concluindo, gostaríamos de sugerir que se pondere sobre o interesse e a oportunidade de serem tomadas as seguintes iniciativas pontuais:

- a) Realizar pesquisa de opinião pública sobre ocupação da área central e incentivos, reforçando o Alegria Centro.
- b) Cadastrar de áreas públicas municipais, estaduais e federais no município e sua destinação originária.
- c) Promover adensamento pontual ao longo do itinerário do VLT com incentivos construtivos para HIS e HPM (solução aparentemente já realizada perto da estação Washington Luís do VLT atual).
- d) Utilizar instrumentos urbanísticos em áreas mais suculentas para a indústria imobiliária (praias) em troca de programas habitacionais na área central.
- e) Por meio de análise do cadastro do IPTU, identificar CPF/CNPJ dos maiores proprietários de terrenos desocupados ou abandonados (ociosos em geral) como base de dados para políticas territoriais e urbanísticas específicas.
- f) Tratar de concentrar os esforços de revitalização em áreas vizinhas do Centro para reforçar seus impactos reciprocamente, evitando dispersar essas intervenções no território, nesta primeira fase.
- g) Promover a integração entre zoneamento e tributação (IPTU, ITBI), de modo a que esta última também seja um instrumento urbanístico indireto (utilizar “extrafiscalidade” do tributo).
- h) Promover sessões de trabalho com representantes do Grupo Mendes (www.grupomendes.com.br), Grupo Tribuna (www.atribuna.com.br), CODESP (www.portodesantos.com.br) e outros grandes proprietários e investidores de Santos para explorar/acordar uma agenda comum de ações a curto e médio prazos.
- i) Cadastrar as áreas de propriedade da CODESP e uso previsto, com possibilidades de permuta ou aquisição de algumas áreas estratégicas mediante instrumentos urbanísticos adequados (e até mesmo desapropriação, se for o caso).
- j) Fomentar ações de turismo para incentivar que passageiros dos cruzeiros fiquem 1 dia na cidade, antes ou depois do cruzeiro.
- k) A exemplo da Lei de Uso do Solo de 2011, que cria o “Bairro Chinês” na área central (entre outros bairros em outras partes da cidade), explorar a possibilidade de isso ser uma atração turística à parte, inclusive associada aos passageiros de cruzeiros.
- l) Consta que o Aquário de Santos é o segundo ponto turístico mais importante do Estado de São Paulo. Apostar mais nesse nicho de mercado e explorar extensão da estadia de quem passa por Santos.
- m) Estimular a reocupação dos hotéis fechados na Orla (e reforçar taxaço local se continuarem fechados)
- n) PIB per capita alto ou maior riqueza econômica não significa automaticamente maior bem-estar da população residente ou usuária da cidade. É preciso buscar fórmulas tributárias ou de outra natureza que promovam essa conexão de impacto, direta ou indiretamente.
- o) Os prédios tortos (inclinados) na Orla merecem atenção específica. São motivo de preocupação socio-urbanística, sendo mórbido pensar o assunto como foco de interesse turístico, tipo Torre de Pisa. Consta que seriam uns 90, concentradamente nas praias do Boqueirão, Embaré e Aparecida.

ANEXO 1 – TABELA 8A

Tabela 8a - Santos - Evolução Orçamentária

Em reais constantes (IPCA médio de 2018)

Item	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Receitas Correntes	2.074.398.495,57	2.188.511.185,46	2.359.011.151,24	2.403.965.323,74	2.473.694.418,21	2.270.929.423,10	2.354.566.923,45	2.376.360.602,74
Receita Tributária	858.420.403,40	983.855.882,59	1.062.940.969,05	1.118.112.771,80	1.174.152.499,68	1.155.701.431,74	1.073.056.178,41	1.096.652.193,56
IPTU	281.356.186,62	323.621.739,48	343.499.152,68	357.179.694,55	389.452.601,32	382.102.487,61	372.341.275,09	387.147.020,04
ITBI	53.977.030,97	69.011.041,58	73.897.584,46	77.116.122,77	90.376.160,09	77.083.351,98	62.060.588,42	62.804.382,35
ISS	400.284.358,99	456.291.872,20	491.629.855,52	523.984.098,44	517.089.857,61	514.947.551,38	458.063.823,42	465.082.538,61
Taxas	75.878.571,43	83.141.705,41	88.262.338,53	88.558.902,11	90.325.675,99	93.946.507,33	83.083.860,82	84.170.672,95
Contribuição de Melhoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FPM	59.581.346,79	70.496.420,30	66.154.788,71	69.434.814,62	69.743.570,52	67.454.626,97	71.946.746,14	70.271.753,87
ICMS - Desoneração Lei Kandir	2.721.462,11	2.469.649,29	2.185.373,68	2.085.635,63	2.048.412,95	1.895.829,57	1.561.631,85	1.394.261,24
ICMS	408.867.474,77	408.441.419,70	385.895.281,87	418.727.886,65	405.579.371,36	388.575.886,18	320.418.498,70	299.484.337,82
IPVA	117.476.355,08	121.944.118,12	123.172.933,28	120.742.190,04	119.336.077,09	111.351.551,82	103.691.058,92	95.599.040,29
Receitas de Capital	34.340.116,07	48.054.919,75	68.363.229,54	65.637.697,84	107.421.001,16	100.391.809,08	77.353.886,68	51.173.737,16
Operações de crédito	312.419,68	6.053.232,00	12.921.552,00	17.986.234,76	38.141.640,00	8.162.637,00	3.128.154,60	28.126.738,08
Amortização de Empréstimos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferências de Capital	34.027.696,39	42.001.687,75	55.309.399,52	47.651.463,08	69.157.337,15	91.777.661,65	69.339.455,39	21.407.433,44
Despesas Correntes	1.937.681.218,19	2.071.417.399,18	2.257.452.358,24	2.391.119.339,95	2.461.141.656,84		2.407.282.699,93	2.441.015.195,35
Pessoal e Encargos Sociais	934.780.812,66	1.238.471.823,90	1.392.620.949,85	1.483.759.594,39	1.518.185.575,37		1.440.972.857,19	1.438.209.559,22
Juros e Encargos da Dívida	1.129.180,33	1.809.454,51	5.123.818,29	5.388.707,62	5.848.240,74		4.216.989,67	7.618.463,80
Despesas de Capital	155.544.484,75	176.704.686,94	233.196.957,59	175.742.304,46	266.787.010,79		225.627.901,13	140.015.566,12
Investimentos	96.880.748,69	114.654.392,67	184.933.804,20	139.528.378,83	239.328.062,20		198.470.393,20	122.271.960,34
Inversões Financeiras	18.086.210,57	22.476.130,06	10.729.195,34	9.596.818,65	10.070.986,02		8.420.789,14	0,00
Amortização da Dívida	40.577.525,49	39.574.164,21	37.533.958,04	26.617.106,99	17.387.962,57		18.736.718,80	17.743.605,78
População	419.400	421.078	422.762	424.453	426.151	427.855	429.567	431.285
Área ocupável - km ²	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, por meio de ComparaBrasil, em www.comparabrasil.com/; visita em 10/08/2019

Tabela 8a - Santos - Evolução Orçamentária - Indicadores selecionados

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
RecTribut / RecCorrente	41,38	44,96	45,06	46,51	47,47	50,89	45,57	46,15
TransfCorr* / RecCorrente	28,38	27,57	24,48	25,42	24,12	25,07	21,13	19,64
IPTU / RecTribut	32,78	32,89	32,32	31,94	33,17	33,06	34,70	35,30
IPTU médio por ha ocupável	70.339,05	80.905,43	85.874,79	89.294,92	97.363,15	95.525,62	93.085,32	96.786,76
IPTU médio per capita	670,85	768,56	812,51	841,51	913,88	893,06	866,78	897,66
ITBI / IPTU	19,18	21,32	21,51	21,59	23,21	20,17	16,67	16,22
[ISS+ICMS] / RecCorrente	39,14	39,63	37,29	39,30	37,38	39,87	33,13	32,23
PessEncarg / DespCorr	48,24	59,79	61,69	62,05	61,69		59,86	58,92
PessEncarg médio per capita	2.228,85	2.941,20	3.294,10	3.495,70	3.562,56	0,00	3.354,48	3.334,71
Investim / DespCapital	62,28	64,88	79,30	79,39	89,71		87,96	87,33
Investim médio per capita	231,00	272,29	437,44	328,73	561,60	0,00	462,02	283,51
RecTribut per capita	4.946,11	5.197,41	5.580,00	5.663,68	5.804,74	5.307,70	5.481,26	5.509,95

* = TransfCorr = FPM+ICMS+IPVA

ANEXO 2 – TABELA 8B

Tabela 8b - Itajaí - Evolução Orçamentária

Em reais constantes (IPCA médio de 2018)

Item	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Receitas Correntes	946.893.450,58	998.883.790,19	1.080.602.100,44	1.167.625.198,16	1.309.044.522,90	1.283.091.170,24	1.247.895.416,22	1.337.554.681,34
Receita tributária	145.718.679,11	159.283.421,51	187.039.354,68	214.130.357,80	239.592.621,11	233.010.881,18	225.831.391,33	256.071.452,65
IPTU	24.558.870,90	25.014.015,69	26.160.777,27	38.859.601,43	41.926.645,15	42.691.094,32	44.055.924,36	47.005.224,06
ITBI	7.971.549,04	12.640.986,96	14.617.769,67	18.833.331,43	23.613.562,38	21.068.865,91	21.160.271,22	30.992.259,12
ISS	86.446.685,33	86.253.049,62	104.909.070,14	113.624.515,21	122.748.548,33	115.858.314,00	105.478.494,62	114.315.849,00
Taxas	9.935.249,41	12.706.575,99	13.513.746,10	12.969.750,35	13.799.659,63	16.148.704,82	12.941.180,99	13.781.699,37
Contribuição de Melhoria	10.659,22	0,00	0,00	4.878,29	0,00	0,00	0,00	0,00
FPM	58.619.743,25	66.610.671,19	64.953.265,89	65.503.467,43	65.775.847,75	63.283.887,71	67.542.771,18	63.027.770,11
ICMS - Desoneração Lei Kandir	1.610.686,62	1.571.932,34	1.607.487,07	1.658.927,39	1.652.062,57	1.482.751,82	1.320.087,53	1.298.888,00
ICMS	249.202.803,15	281.567.238,32	308.555.110,97	356.639.540,05	389.419.011,72	352.938.550,15	330.982.495,60	367.461.213,34
IPVA	25.036.351,69	26.374.762,49	29.538.547,41	29.694.168,31	30.122.999,24	29.652.628,89	26.933.858,97	26.829.855,56
Receitas de Capital	41.740.984,72	72.139.319,52	74.450.037,44	64.611.795,03	17.109.355,14	90.282.644,58	52.326.098,71	34.233.040,65
Operações de crédito	29.817.346,86	28.835.934,67	19.392.174,65	10.420.186,02	5.606.283,35	13.704.923,88	6.275.580,53	951.189,43
Amortização de Empréstimos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferências de Capital	11.704.169,49	42.268.059,56	54.203.102,13	53.802.969,94	11.131.195,70	76.248.941,34	45.512.078,69	32.913.836,65
Despesas Correntes	771.107.785,11	823.475.645,24	881.652.246,04	938.901.664,35	1.054.712.919,84	1.094.031.473,97	1.065.812.731,06	1.108.916.218,89
Pessoal e Encargos Sociais	358.916.696,49	425.223.255,39	473.342.686,67	502.301.721,62	560.503.345,02	574.604.695,72	588.955.162,57	635.228.288,10
Juros e Encargos da Dívida	4.692.302,16	5.729.486,80	6.472.033,92	6.314.477,92	4.753.771,85	4.219.279,48	2.828.033,95	2.094.139,17
Despesas de Capital	111.317.914,12	181.895.177,14	165.834.677,82	145.357.257,66	169.481.330,17	164.174.484,86	103.067.820,32	64.494.633,73
Investimentos	95.895.744,26	162.714.907,04	148.309.318,96	122.958.151,82	149.844.542,37	146.023.532,27	87.126.079,27	51.952.512,51
Inversões Financeiras	0,00	0,00	0,00	1.622.226,00	0,00	0,00	0,00	414.660,00
Amortização da Dívida	15.422.169,87	19.180.270,10	17.525.358,85	20.776.879,83	19.636.787,80	18.150.952,60	15.941.741,05	12.127.461,21
População	183.373	187.150	191.006	194.941	198.956	203.055	207.238	211.507
Área ocupável - km²	43,26	43,26	43,26	43,26	43,26	43,26	43,26	43,26

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, por meio de ComparaBrasil, em www.comparabrasil.com; visita em 10/08/2019

Tabela 8b - Itajaí - Evolução Orçamentária - Indicadores Selecionados

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
RecTribut / RecCorrente	15,39	15,95	17,31	18,34	18,30	18,16	18,10	19,14
TransfCorr* / RecCorrente	35,32	37,65	37,45	38,84	37,20	34,87	34,20	34,29
IPTU / RecTribut	16,85	15,70	13,99	18,15	17,50	18,32	19,51	18,38
IPTU médio por ha ocupável	5.677,04	5.782,25	6.047,34	8.982,80	9.691,78	9.868,49	10.183,99	10.865,75
IPTU médio per capita	133,93	133,66	136,96	199,34	210,73	210,24	212,59	222,24
ITBI / IPTU	32,46	50,54	55,88	48,47	56,32	49,35	48,03	65,93
[ISS+ICMS] / RecCorrente	35,62	36,98	38,41	40,42	39,25	36,65	35,08	36,12
PessEncarg / DespCorr	46,55	51,64	53,69	53,50	53,14	52,52	55,26	57,28
PessEncarg médio per capita	1.957,30	2.272,09	2.478,16	2.576,69	2.817,22	2.829,80	2.841,93	3.003,35
Investim / DespCapital	86,15	89,46	89,43	84,59	88,41	88,94	84,53	80,55
Investim médio per capita	522,95	869,43	776,47	630,75	753,15	719,13	420,42	245,63
RecTribut per capita	794,66	851,10	979,23	1.098,44	1.204,25	1.147,53	1.089,72	1.210,70

* = TransfCorr = FPM+ICMS+IPVA

ANEXO 3 – TABELA 8C

Tabela 8c - Vitória - Evolução Orçamentária
Em reais constantes (IPCA médio de 2018)

Item	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Receitas Correntes	1.901.420.070,74	2.093.094.905,46	2.204.744.066,76	2.013.913.264,78	2.010.865.079,76	1.801.620.349,29		1.634.943.437,75
Receita tributária	599.947.510,77	668.400.656,57	726.410.768,56	697.762.028,35	691.796.632,35	642.260.375,56		609.882.412,66
IPTU	64.665.820,21	66.591.599,36	71.001.255,80	71.880.115,98	72.311.024,18	71.466.537,10		73.254.124,34
ITBI	44.305.103,04	56.583.414,32	56.419.161,43	60.440.974,00	52.922.692,93	42.950.914,83		38.823.462,93
ISS	412.020.153,74	461.077.742,03	502.069.748,43	459.958.596,12	463.105.373,45	435.596.851,47		402.777.092,97
Taxas	30.769.688,37	32.507.110,54	36.628.123,25	37.587.153,31	37.340.673,01	36.748.694,70		41.543.921,21
Contribuição de Melhoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
FPM	113.361.339,78	133.282.557,14	147.054.423,54	131.835.947,29	137.150.264,49	132.975.242,11		152.410.497,37
ICMS - Desoneração Lei Kandir	7.265.980,57	6.751.510,20	7.366.710,32	5.607.505,02	0,00	3.689.638,25		2.769.015,76
ICMS	632.407.789,77	690.620.535,84	681.631.076,50	589.488.808,32	454.068.467,36	387.499.785,75		290.411.276,12
IPVA	49.372.697,05	50.493.793,71	52.034.667,15	48.943.729,26	49.382.599,29	47.495.596,64		43.217.195,48
Receitas de Capital	143.013.971,04	64.828.375,70	142.366.480,39	38.096.103,88	66.541.659,18	25.740.576,99		9.587.114,29
Operações de crédito	67.331.163,76	38.406.114,22	92.533.532,17	10.669.881,89	38.674.533,97	20.051.274,95		5.715.770,54
Amortização de Empréstimos	181.479,14	279.055,84	272.859,55	307.809,88	277.657,52	256.640,93		181.032,82
Transferências de Capital	74.674.293,35	21.091.549,42	49.200.053,84	26.898.393,46	25.809.922,23	4.703.500,44		3.389.213,93
Despesas Correntes	1.639.258.425,37	1.685.541.658,94	1.825.247.541,40	1.801.358.091,24	1.798.331.088,13		1.435.569.727,94	1.475.060.311,48
Pessoal e Encargos Sociais	777.581.166,82	801.812.309,94	1.079.391.782,41	1.066.797.993,58	1.082.899.397,42		929.141.037,30	928.136.424,85
Juros e Encargos da Dívida	13.409.360,41	14.040.349,08	16.591.407,17	18.731.871,27	18.090.483,10		14.611.899,28	11.631.994,43
Despesas de Capital	360.651.560,96	376.519.304,21	424.307.737,61	223.964.520,25	201.426.906,34		97.189.588,24	88.374.515,21
Investimentos	342.191.330,25	358.151.382,63	399.056.401,83	191.926.237,91	169.387.163,56		61.912.888,29	55.443.389,61
Inversões Financeiras	0,00	1.609.857,05	3.444.186,25	0,00	0,00		0,00	0,00
Amortização da Dívida	18.460.230,71	16.758.064,53	21.807.149,54	32.038.282,34	32.039.742,77		35.276.699,95	32.931.125,60
População	327.801	331.472	335.185	338.939	342.735	346.574	350.455	354.380
Área ocupável - km²	58,27	58,27	58,27	58,27	58,27	58,27	58,27	58,27

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, por meio de ComparaBrasil, em www.comparabrasil.com; visita em 10/08/2019

Tabela 8c - Vitória - Evolução Orçamentária - Indicadores selecionados

Indicador	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
RecTribut / RecCorrente	31,55	31,93	32,95	34,65	34,40	35,65		37,30
TransfCorr* / RecCorrente	42,20	42,10	40,28	38,53	31,86	31,73		29,90
IPTU / RecTribut	10,78	9,96	9,77	10,30	10,45	11,13		12,01
IPTU médio por ha ocupável	11.097,62	11.428,11	12.184,87	12.335,70	12.409,65	12.264,72	0,00	12.571,50
IPTU médio per capita	197,27	200,90	211,83	212,07	210,98	206,21	0,00	206,71
ITBI / IPTU	68,51	84,97	79,46	84,09	73,19	60,10		53,00
(ISS+ICMS) / RecCorrente	55,31	55,35	54,02	52,39	45,61	45,89		42,57
PessEncarg / DespCorr	47,43	47,57	59,14	59,22	60,22		64,72	62,92
PessEncarg médio per capita	2.372,11	2.418,94	3.220,29	3.147,46	3.159,58	0,00	2.651,24	2.619,04
Investim / DespCapital	94,88	95,12	94,05	85,69	84,09		63,70	62,74
Investim médio per capita	1.043,90	1.080,49	1.190,56	566,26	494,22	0,00	176,66	156,45
RecTribut per capita	5.800,53	6.314,54	6.577,70	5.941,82	5.867,11	5.198,38	0,00	4.613,53

* = TransfCorr = FPM+ICMS+IPVA

ANEXO 4 – TABELA 8D

Tabela 8d - Evolução comparativa de indicadores tributários, 2010-2017 - Santos, Itajaí, Vitória

Indicador	SANTOS				ITAJAÍ				VITÓRIA			
	2010	2012	2014	2017	2010	2012	2014	2017	2010	2012	2014	2017
RecTribut / RecCorrente	41,38	45,06	47,47	46,15	15,39	17,31	18,30	19,14	31,55	32,95	34,40	37,30
TransfCorr* / RecCorrente	28,38	24,48	24,12	19,64	35,32	37,45	37,20	34,29	42,20	40,28	31,86	29,90
IPTU / RecTribut	32,78	32,32	33,17	35,30	16,85	13,99	17,50	18,36	10,78	9,77	10,45	12,01
IPTU médio por ha ocupável	70.339,05	85.874,79	97.363,15	96.786,76	5.677,04	6.047,34	9.691,78	10.865,75	11.097,62	12.184,87	12.409,65	12.571,50
IPTU médio per capita	670,85	812,51	913,88	897,66	133,93	136,96	210,73	222,24	197,27	211,83	210,98	206,71
ITBI / IPTU	19,18	21,51	23,21	16,22	32,46	55,88	56,32	65,93	68,51	79,46	73,19	53,00
[(ISS+ICMS) / RecCorrente	39,14	37,29	37,38	32,23	35,62	38,41	39,25	36,12	55,31	54,02	45,61	42,57
PessEncarg / DespCorr	48,24	61,69	61,69	58,92	46,55	53,69	53,14	57,28	47,43	59,14	60,22	62,92
PessEncarg médio per capita	2.228,85	3.294,10	3.562,56	3.334,71	1.957,30	2.478,16	2.817,22	3.003,35	2.372,11	3.220,29	3.159,58	2.619,04
Investim / DespCapital	62,28	79,30	89,71	87,33	86,15	89,43	88,41	80,55	94,88	94,05	84,09	62,74
Investim médio per capita	231,00	437,44	561,60	283,51	522,95	776,47	753,15	245,63	1.043,90	1.190,56	494,22	156,45
RecTribut per capita	4.946,11	5.580,00	5.804,74	5.509,95	794,66	979,23	1.204,25	1.210,70	5.800,53	6.577,70	5.867,11	4.613,53

* = TransfCorr = FPM+ICMS+IPVA

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, por meio do portal ComparaBrasil, visita em 11/08/2019.

ANEXO 5 – QUADRO 1



QUADRO 1
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO - ZONAS DE USO COMUM

ZONA	USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZO	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, CSP3 e I1	0,5	4	5 (1)	6 (2) (3)	60%	50% (4)	45 a 154 (9)
ZI	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2 e I3							
ZCI	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, CSP3, I1, I2 e I3	0,5	4	6 (5)	-	85%	50% (4) (6)	45
ZCII	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2 e I3	0,5	4	5 (1)	6 (2)	60%	50% (4)	45 a 154 (9)
ZNOI	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, I1, I2 e I3	0,5	3	3	-	60%	50%	154
ZNOII		0,5	3	4 (7)	5 (8)	60%	50%	45 a 154 (9)
ZNOIII								
ZMI	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, I1 e I2	0	2	2	-	60%	40% (10) (11)	154
ZMII	RESIDENCIAL e AMBIENTAL							
ZMIII	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4 e I1							
ZP	CS1, CS2, CS3, CS4, CSP1, CSP2, CSP3, I1, I2 e I3	0,03	5	5	-	85%	40% (12)	45 a 154 (9)
ZIRI	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, CSP1, CSP2, CSP3, I1, I2 e I3							
ZIRII	RESIDENCIAL, AMBIENTAL, CS1, CS2, CS3, CS4, CSP1, CSP2, CSP3, I1, I2 e I3							
ZPPPA	AMBIENTAL	-	-	-	-	5% (13)	-	-

ANEXO 5 – QUADRO 1

- (1) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal.
- (2) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal, exceto nas vias de menor capacidade.
- (3) Para as edificações da ZO que apresentem risco à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.
- (4) Para edifícios com restrição de gabarito de 45 metros imposta pelo Comando da Aeronáutica, será admitida a taxa de ocupação de 60% em todo o edifício.
- (5) A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, fica dispensada da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.
- (6) Os imóveis com níveis de proteção 1 e 2, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no pavimento térreo mediante parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.
- (7) Condicionada a Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal, proibido nas vias de menor capacidade.
- (8) Somente nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU, Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal.
- (9) Consulta COMAER.
- (10) No loteamento Parque da Montanha ficam estabelecidas as seguintes condicionantes:
 - I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da área do lote;
 - II – edificação com o máximo de 03 (três) pavimentos, inclusive o térreo e apenas uma única unidade habitacional poderá ser construída em cada lote.
- (11) Na ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) ficam condicionadas aos seguintes critérios:

PA 30497/2018-39 Formalizado por FMD

 - I – as áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;
 - II – as áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais não são passíveis de ocupação.
- (12) Dentro dos limites do Porto Organizado, será admitida taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) da área arrendada, mediante processo de licitação pública, conforme definido em legislação pertinente, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.
- (13)- Serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:
 - I – instabilidade das encostas;
 - II – erosão;
 - III – assoreamento da drenagem;
 - IV – degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;
 - V – fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

ANEXO 6 – QUADRO 2A



QUADRO 2a

ZONA DA ORLA E ZONA INTERMEDIÁRIA - ZO e ZI

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZO	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - PORTUÁRIO - CSP3 - INDUSTRIAL - I1	0,5	4	5 (2)	6 (3) (4)	60%	50% (5)	45 a 154 (6)
ZI	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - INDUSTRIAL - I1, I2 e I3							

OBSERVAÇÕES:

- (1) Consultar anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- (2) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal.
- (3) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal, exceto nas vias de menor capacidade.
- (4) Para as edificações da ZO que apresentem risco à segurança pública, esgotadas todas as alternativas de controle e ações quanto ao desaprumo apresentado e que venham a ser demolidas para edificações de novos empreendimentos.
- (5) Para edifícios com restrição de gabarito de 45 metros imposta pelo Comando da Aeronáutica, será admitida a taxa de ocupação de 60% em todo o edifício.
- (6) Consulta COMAER.

ANEXO 7 – QUADRO 2B



QUADRO 2b

ZONA CENTRAL I e II - ZCI e ZCII

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZCI	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - PORTUÁRIO - CSP3 - INDUSTRIAL - I1, I2 e I3	0,5	4	6 (2)	-	85%	50% (3) (4)	45
ZCII	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - INDUSTRIAL - I1, I2 e I3	0,5	4	5 (5)	6 (6)	60%	50% (3)	45 a 154 (7)

OBSERVAÇÕES:

- (1) Consultar anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- (2) A utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, fica dispensada da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.
- (3) Para edifícios com restrição de gabarito de 45 metros imposta pelo Comando da Aeronáutica, será admitida a taxa de ocupação de 60% acima dos quatro primeiros pavimentos.
- (4) Os imóveis com níveis de proteção 1 e 2, poderão ter taxa de ocupação de 100% (cem por cento) no pavimento térreo mediante parecer favorável do órgão municipal de planejamento e do CONDEPASA.
- (5) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal.
- (6) Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal, exceto nas vias de menor capacidade.
- (7) Consulta COMAER.

ANEXO 8 – QUADRO 2C



QUADRO 2c

ZONA NOROESTE I, II e III - ZNOI, ZNOII e ZNOIII

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZNOI	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4	0,5	3	3	-	60%	50%	154
ZNOII	- INDUSTRIAL - I1, I2 e I3							
ZNOIII	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - INDUSTRIAL - I1 e I2	0,5	3	4 (2)	5 (3)	60%	50%	45 a 154 (4)

OBSERVAÇÕES:

- (1) Consultar anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- (2) Condicionada a Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal, proibido nas vias de menor capacidade.
- (3) Somente nos Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU, Condicionada a Outorga Onerosa ou Implantação de área de integração de no mínimo 40% do recuo frontal.
- (4) Consulta COMAER.

ANEXO 9 – QUADRO 2D



QUADRO 2d

ZONA DO MORRO I, II e III - ZMI, ZMII e ZMIII

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZMI	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - INDUSTRIAL - I1	0	2	2	-	60%	40% (2) (3)	154
ZMIII								
ZMII	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL							

OBSERVAÇÕES:

(1) Consultar anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

(2) No loteamento Parque da Montanha ficam estabelecidas as seguintes condicionantes:

I – taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da área do lote;

II – edificação com o máximo de 03 (três) pavimentos, inclusive o térreo e apenas uma única unidade habitacional poderá ser construída em cada lote.

(3) Na ocupação das áreas com declividade a partir de 20° (vinte graus) ficam condicionadas aos seguintes critérios:

PA 30497/2018-39 Formalizado por FMD

I – as áreas ou terrenos com declividade entre 20° (vinte graus) e 40° (quarenta graus) necessitarão de laudos geológicos/geotécnicos que garantam a estabilidade da ocupação;

II – as áreas com declividade maior de 40° (quarenta graus), caracterizadas predominantemente por exposições rochosas ou pequenas espessuras de solo suscetíveis a escorregamentos naturais não são passíveis de ocupação.

ANEXO 10 – QUADRO 2E



QUADRO 2e
ZONA PORTUÁRIA, ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA I e II
ZP, ZIRI e ZIRII

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS (1)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZP	- COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4 - PORTUÁRIO - CSP1, CSP2 e CSP3 - INDUSTRIAL - I1, I2 e I3	0,03	5	5	-	85%	40% (2)	45 a 154 (3)
ZIRI	- RESIDENCIAL - AMBIENTAL - COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CS1, CS2, CS3 e CS4							
ZIRII	- PORTUÁRIO - CSP1, CSP2 e CSP3 - INDUSTRIAL - I1, I2 e I3							

OBSERVAÇÕES:

(1) Consultar anexo IX da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

(2) Dentro dos limites do Porto Organizado, será admitida taxa de ocupação de até 100% (cem por cento) da área arrendada, mediante processo de licitação pública, conforme definido em legislação pertinente, condicionada a parecer técnico a ser exarado pela Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com suporte nas atividades portuárias e marítimas, exceto para edificações verticalizadas.

(3) Consulta COMAER.

ANEXO 11 – QUADRO 2F



QUADRO 2f

ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL - ZPPA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA	USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO		ALTURA MÁXIMA (m)
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZPPA	- AMBIENTAL	-	-	-	-	5% (1)	-	-

OBSERVAÇÕES:

(1)- Serão permitidos usos especiais e instalações permanentes previstas para empreendimentos destinados a parques ecológicos ou arqueológicos, à instalação de atividades de pesquisa científica e ecoturismo, em especial dependências de apoio como alojamentos, sanitários, vestiários, portarias, escritórios, com taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento), admitindo-se, ainda, instalações provisórias e desmontáveis, desde que não potencializem impactos quanto a:

I – instabilidade das encostas;

II – erosão;

III – assoreamento da drenagem;

IV – degradação ou supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica, com suas formações florestais e ecossistemas associados, a exemplo das restingas e manguezais;

V – fragmentação e perda de fauna nativa do Bioma Mata Atlântica;

2- O projeto de implantação das atividades mencionadas no “caput” deverá ser acompanhado de parecer técnico ambiental e/ou geológico-geotécnico, elaborados por técnicos competentes, sendo submetido à análise do órgão municipal ambiental.

3- Não serão permitidas reformas ou ampliações das edificações dentro das Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental - ZPPA cadastradas pelo órgão competente responsável nos morros pelo controle da situação de risco geológico.

ANEXO 12 – QUADRO 2G



QUADRO 2g

ZONAS ESPECIAIS DE RENOVAÇÃO URBANA - ZERU

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO (2)		ALTURA MÁXIMA (m)
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
ZERU	0,5	1	7 (1)	-	70%	50%	45 a 124 (5)

OBSERVAÇÕES:

(1) Utilização condicionada a:

I - Lote tenha no mínimo 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

II - Implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal;

(2) Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.

(3) Os empreendimentos habitacionais localizados nas Zonas Especiais de Renovação Urbana Valongo e Paquetá - ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar n° 528, de 18 de abril de 2005.

(4) Na Zona Especial de Renovação Urbana do Jabaquara - ZERU JABAQUARA, os índices urbanísticos aplicáveis são aqueles da zona de uso e ocupação do solo à qual está sobreposta.

(5) Consultar COMAER.

ANEXO 13 — QUADRO 2H



QUADRO 2h

ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL - AAS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

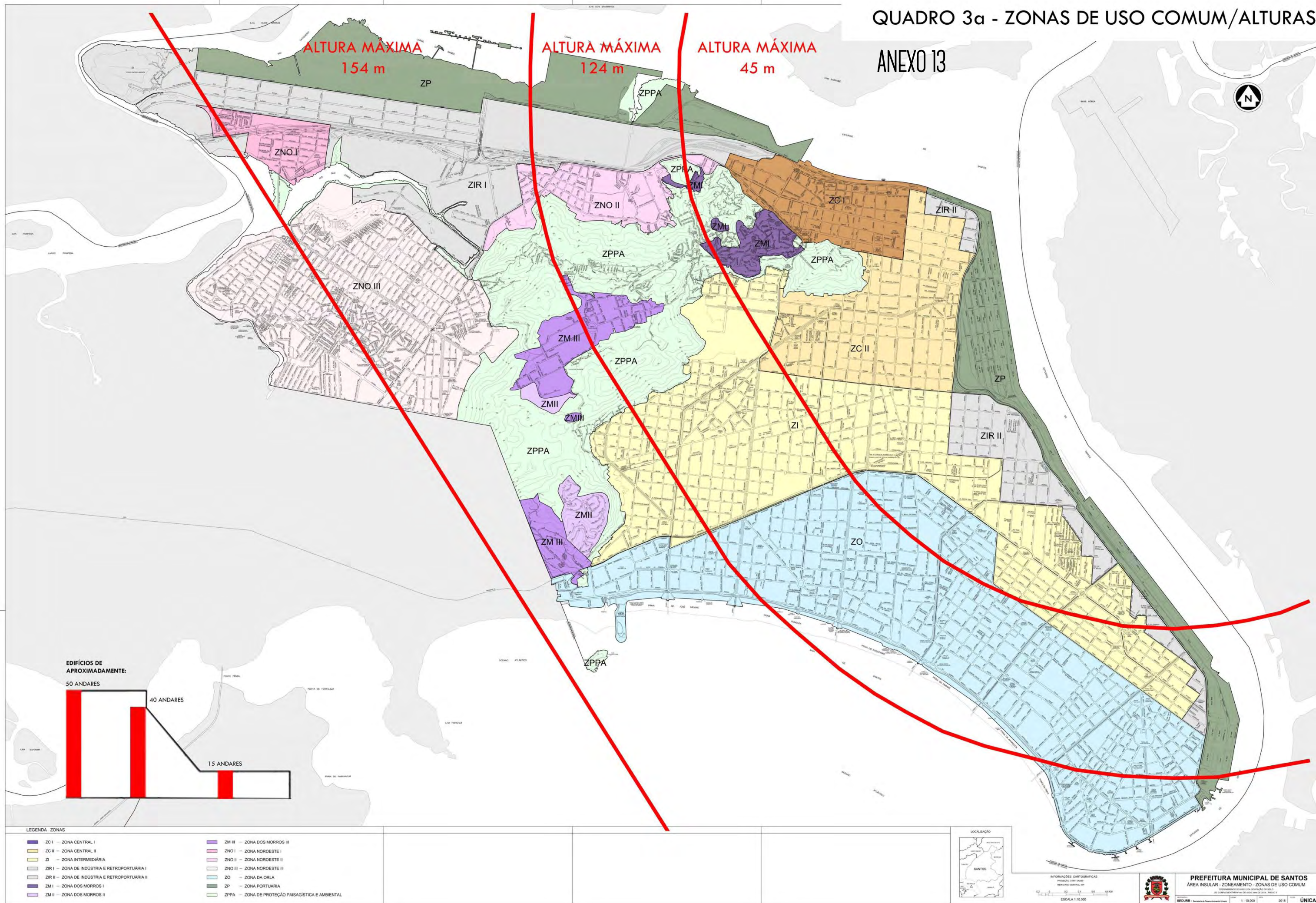
ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO (6)		ALTURA MÁXIMA (m)
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	AMPLIADO	ATÉ 4 PAV.	ACIMA DE 4 PAV.	
AAS	0,5	4	5 (1)	6 (2) (3)	70%	50%	45 a 154 (8)

OBSERVAÇÕES:

- (1) Utilização condicionada à Outorga Onerosa e implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% da área do recuo frontal.
- (2) Utilização condicionada à Outorga Onerosa e implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% da área do recuo frontal, exceto nas vias de menor capacidade.
- (3) Nas vias de menor capacidade, a utilização do coeficiente ampliado é proibida.
- (4) Os empreendimentos com oferta de comércio e serviços no pavimento térreo, terão redução de 50% no valor da Outorga Onerosa, e os empreendimentos enquadrados como HIS e HMP, ficam dispensados da mesma.
- (5) Os empreendimentos habitacionais localizados nas Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, ficam desobrigados do atendimento do número mínimo de vagas de garagem definido na lei complementar nº 528, de 18 de abril de 2005.
- (6) Para edifícios com restrição de gabarito de 45,00m (quarenta e cinco metros), imposta pelo Comando da Aeronáutica - Comaer, será admitida a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) em todo o edifício.
- (7) Fazem parte das Áreas de Adensamento Sustentável - AAS's os imóveis emplacados para as vias que definem os limites dessas zonas.
- (8) Consultar COMAER.

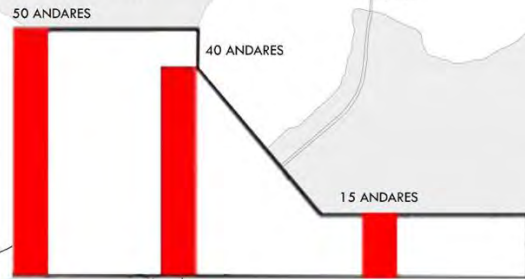
QUADRO 3a - ZONAS DE USO COMUM/ALTURAS

ANEXO 13



ALTURA MÁXIMA 154 m
ALTURA MÁXIMA 124 m
ALTURA MÁXIMA 45 m

EDIFÍCIOS DE APROXIMADAMENTE:



LEGENDA ZONAS

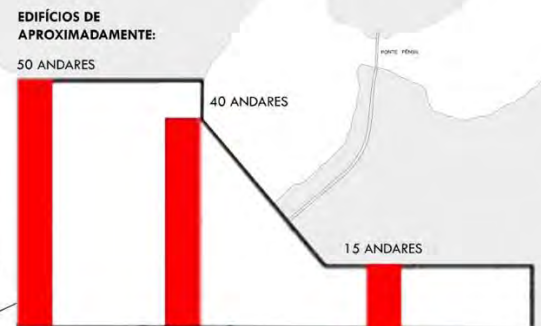
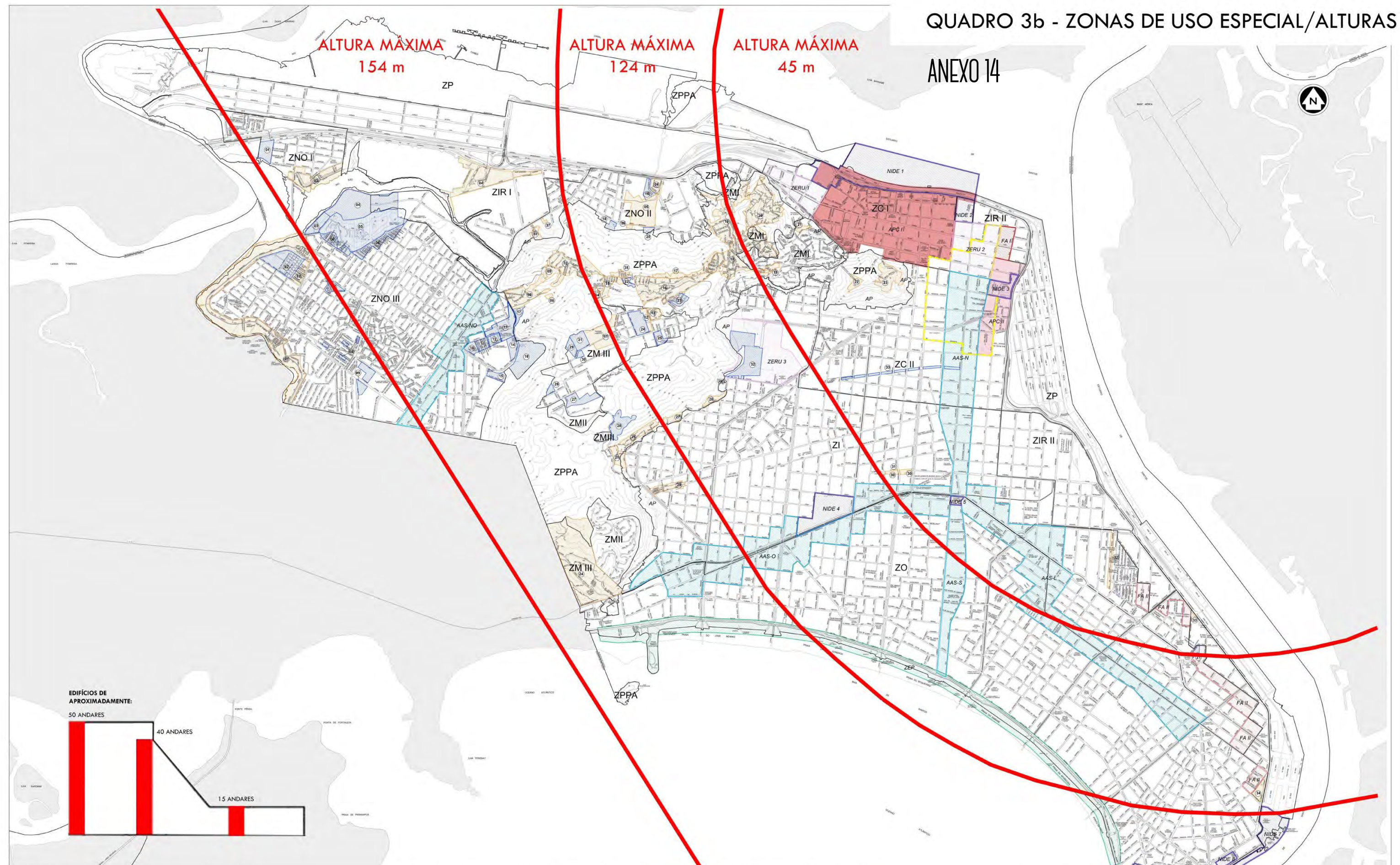
- ZC I – ZONA CENTRAL I
- ZC II – ZONA CENTRAL II
- ZI – ZONA INTERMEDIÁRIA
- ZIR I – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA I
- ZIR II – ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORTUÁRIA II
- ZM I – ZONA DOS MORROS I
- ZM II – ZONA DOS MORROS II
- ZM III – ZONA DOS MORROS III
- ZNO I – ZONA NOROESTE I
- ZNO II – ZONA NOROESTE II
- ZNO III – ZONA NOROESTE III
- ZO – ZONA DA ORLA
- ZP – ZONA PORTUÁRIA
- ZPPA – ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL



INFORMAÇÕES CARTOGRÁFICAS
PROJEÇÃO: UTM
COORDENADAS: 18S
ESCALA 1:10.000

QUADRO 3b - ZONAS DE USO ESPECIAL/ALTURAS

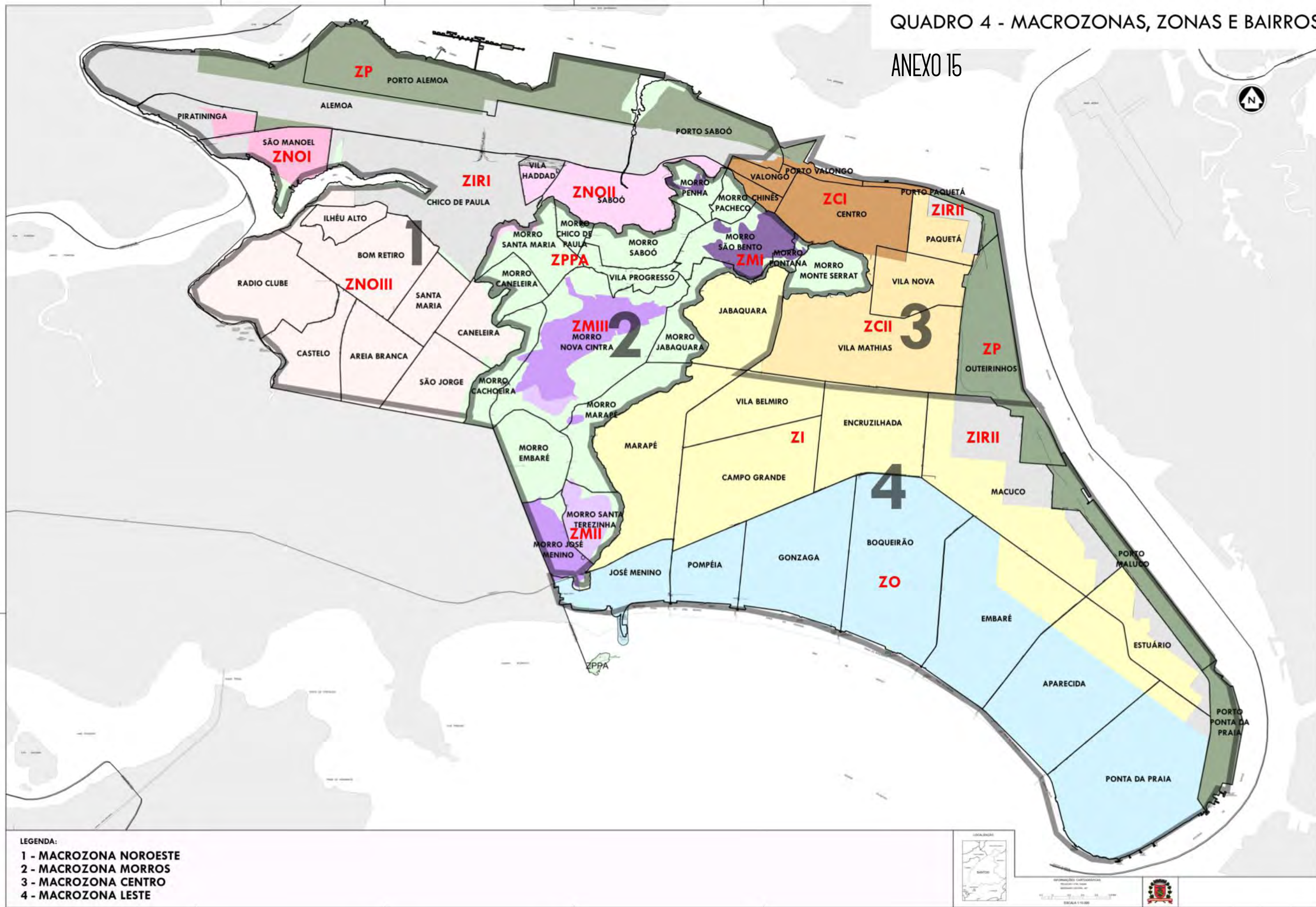
ANEXO 14



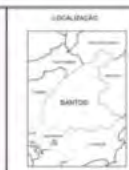
LEGENDA ZONAS		ZONAS ESPECIAIS		NUMERAÇÃO NIDE		NUMERAÇÃO ZERU		IDENTIFICAÇÃO ZEIS 1		IDENTIFICAÇÃO ZEIS 2		LOCALIZAÇÃO
ZC I - ZONA CENTRAL I	ZM II - ZONA DOS MORROS II	APCI I - ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I	APCI II - ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II	NIDE 1 - NIDE VALONGO	ZERU 1 - ZERU VALONGO	01 Dique Vila Glória	13 Nova Cintra I	25 Morro do Marapé I	01 Vila Esperança	12 Vila Esperança	23 Vila Vitória	<p>INFORMAÇÕES CARTOGRAFICAS PROJEÇÃO UTM - HAINE MERIDIANO CENTRAL 48° ESCALA 1:10.000</p> <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS ÁREA INSULAR - ZONEAMENTO - ZONAS DE USO ESPECIAL REVISÃO DE 2014 DE 02 DE ABRIL DE 2014 - ANEXO IV</p> <p>SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA 1:10.000 2015 ÚNICA</p>
ZC II - ZONA CENTRAL II	ZNO I - ZONA NOROESTE I	ZERU - ZONA ESPECIAL DE RENOVACÃO URBANA	ZEP - ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	NIDE 2 - NIDE PAQUETA	ZERU 2 - ZERU PAQUETA	02 Rádio Clube	14 Nova Cintra II	26 Morro do Marapé II	02 Vila Poá	13 Caselera IV	24 Santeles I	
ZI - ZONA INTERMEDIÁRIA	ZNO II - ZONA NOROESTE II	AAS - ÁREA DE ADEQUAMENTO SUBSTANTIVEL	NIDES - NÚCLEOS DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATEGICAS	NIDE 3 - NIDE MERCADO	ZERU 3 - ZERU JABAQUIARA	03 Jardim São Manoel	15 Nova Cintra III	27 Morro do Marapé III	03 Praia do Itaipu I	14 Caselera V	25 Nova Cintra IV	
ZRI I - ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORUÁRIA I	ZNO III - ZONA NOROESTE III	FAI - FAIXA DE AMORTECIMENTO I	FAI II - FAIXA DE AMORTECIMENTO II	NIDE 4 - NIDE SOROCABANA		04 Vila Alemão	16 Vila Progresso I	28 Morro do Marapé IV	04 Praia do Itaipu II	15 São Jorge	26 Nova Cintra V	
ZRI II - ZONA DE INDÚSTRIA E RETROPORUÁRIA II	ZO - ZONA DA ORLA	AP - ÁREA DE PROTEÇÃO PARAGUAGISTICA E AMBIENTAL	ZEIS 1 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1	NIDE 5 - NIDE ENCRUZILHADA		05 Pantanal	17 Vila Progresso II	29 Marapé	05 Morro do Itaipu Alto	16 Caselera VI	27 Nova Cintra VI	
ZM I - ZONA DOS MORROS I	ZP - ZONA PORTUÁRIA		ZEIS 2 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2	NIDE 6 - NIDE CLUBES		06 Flaminio Levy	18 São Bento	30 Vila Santa Casa I	06 Morro do Itaipu Baixo	17 Caselera II	28 Morro do Marapé V	
ZM II - ZONA DOS MORROS II	ZPPA - ZONA DE PROTEÇÃO PARAGUAGISTICA E AMBIENTAL		ZEIS 3 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3	NIDE 7 - NIDE PONTA DA PRAIA		07 Nossa Senhora de Fátima	19 Lomita da Ponta	31 Vila Santa Casa II	07 Campo Bom Retiro	18 Sabão I	29 Torquato Dias II	
				NIDE 8 - NIDE SENAI		08 Caselera III	20 Pechoco	32 Clivia Galvão de Moura Ladeira	08 Castelo	19 Vila Pantanal	30 Torquato Dias III	
						09 Bela Vista	21 São Bento II	33 Nossa Senhora Aparecida	09 Anos Brancos	20 Sabão II	31 Torquato Dias IV	
						10 Pontal de Cima	22 Monte Senai I	34 Vila Sapo	10 Caselera I	21 Estelito	32 Jabaquara	
						11 Torquato Dias I	23 Monte Senai II	35 Vila Progresso III	11 Vila Ayrton Senna	22 Vila Progresso IV	33 Vila Mathias	
						12 Santeles II	24 Morro do José Mariano	36 Sabão II				
							25 Chico de Paula	37 Chico de Paula				

QUADRO 4 - MACROZONAS, ZONAS E BAIRROS

ANEXO 15



- LEGENDA:
- 1 - MACROZONA NOROESTE
 - 2 - MACROZONA MORROS
 - 3 - MACROZONA CENTRO
 - 4 - MACROZONA LESTE



INFORMAÇÕES CARTOGRAFICAS
 Escala: 1:10.000



5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO



5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA MORADIA

Infelizmente, não foi possível conseguir informação atualizada sobre a situação da moradia nos estratos mais inferiores da pirâmide socioeconômica santista. **Os censos nacionais de 2000 e 2010 trazem informação detalhada sobre o rendimento domiciliar em salários mínimos para cada um dos 56 bairros de Santos (em 2010)**, conforme mostram as tabelas 12a, 12b e 12c, em anexo, segundo diversos critérios. Infelizmente, a pesquisa de 2000 do IBGE só abrangeu os bairros da porção insular de Santos

As tabelas mostram que houve um nítido **empobrecimento dos domicílios, muito embora essa situação de 2010 possa estar exagerada** em função de que os valores de salário mínimo cresceram acima da inflação, por política social explícita do governo federal. Isso significou que a distribuição dos rendimentos em salários mínimos tenha interpretado mal as situações nos limites superiores das faixas, i.e. um domicílio com valor de 4,5 em quantidade de salários mínimos de 2010, incluído na faixa de 2 a 5, talvez esteja de fato na faixa imediatamente superior.

Nota-se que **34 bairros tiveram crescimento em número de domicílios**, sendo que, do ponto de vista de crescimento relativo (proporcional ao total de 2000), **esse crescimento variou desde 1,52% (Macuco, com acréscimo de 90 domicílios) até expressivos 92,12% (Morro Santa Maria, com acréscimo de 386 domicílios)**.

Quanto à variação na quantidade de domicílios por faixa de rendimento médio, conforme já se adiantou acima, **o total de Santos se deteriorou em rendimento domiciliar médio, porque cresceu a quantidade de domicílios nas faixas até 15 salários mínimos e diminuiu nas faixas de rendimento superior a 15 salários mínimos**.

A informação atualizada do perfil de rendimento domiciliar é fundamental para se definir o potencial do mercado comprador e sua capacidade de investimento. Cabe comentar, entretanto, que o chamado **“sonho da casa própria” já não é tão popular e prioritário** como costumava ser no século passado: **os atuais casais jovens nas camadas socioeconômicas médias** estão preferindo priorizar a mobilidade territorial, mudando de moradia conforme a sua situação de trabalho ou outro motivo pessoal, **não se apegando a um bem imóvel pela condição de propriedade, mas sim por sua localização relativa**. O mesmo movimento dos jovens parece estar ocorrendo com a aquisição de veículos, que já não preferem a propriedade dos veículos, dadas as alternativas recentes de mobilidade urbana. De modo geral, aliás, estamos vivendo uma **transição de um capitalismo patrimonial de acumulação para um capitalismo de aquisição de serviços**.

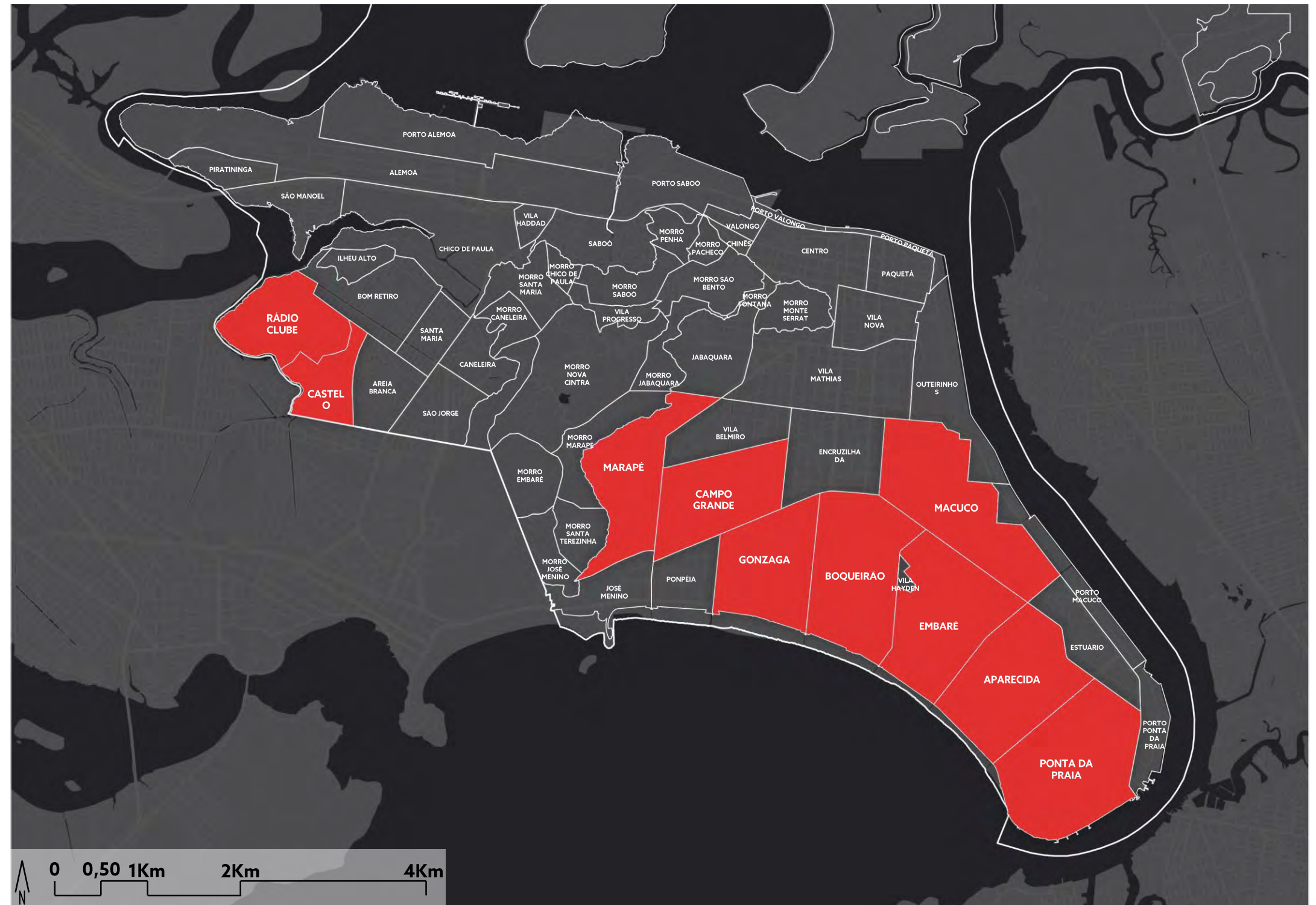
¹ O livro do Prof. Edward Glaeser, da Universidade de Harvard, “Os Centros Urbanos” (em inglês é “*The Triumph of Cities*”) é muito eloquente com relação a esse atributo de localização. A importância relativa dos bairros, segundo as análises desse professor, é baseada em: “*Location! Location! Location!*”, assegurando que a localização do terreno em relação à cidade é o melhor atributo territorial. jaime lerner
arquitetos associados

5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA MORADIA

Segundo o Censo de 2010, 10 bairros têm as maiores concentrações de domicílios com faixa de rendimento **inferior a 2 salários mínimos** (inclusive sem rendimentos), somando **50% do total de Santos** (tabela 12.d, abaixo):

Tabela 12.d		
Bairro	%<2	Acumul.
Rádio Clube	8,10	8,10
Embaré	6,41	14,51
Aparecida	6,04	20,55
Ponta da Praia	4,92	25,47
Boqueirão	4,86	30,34
Campo Grande	4,41	34,75
Macuco	4,33	39,08
Gonzaga	3,73	42,82
Marapé	3,57	46,39
Castelo	3,46	49,85

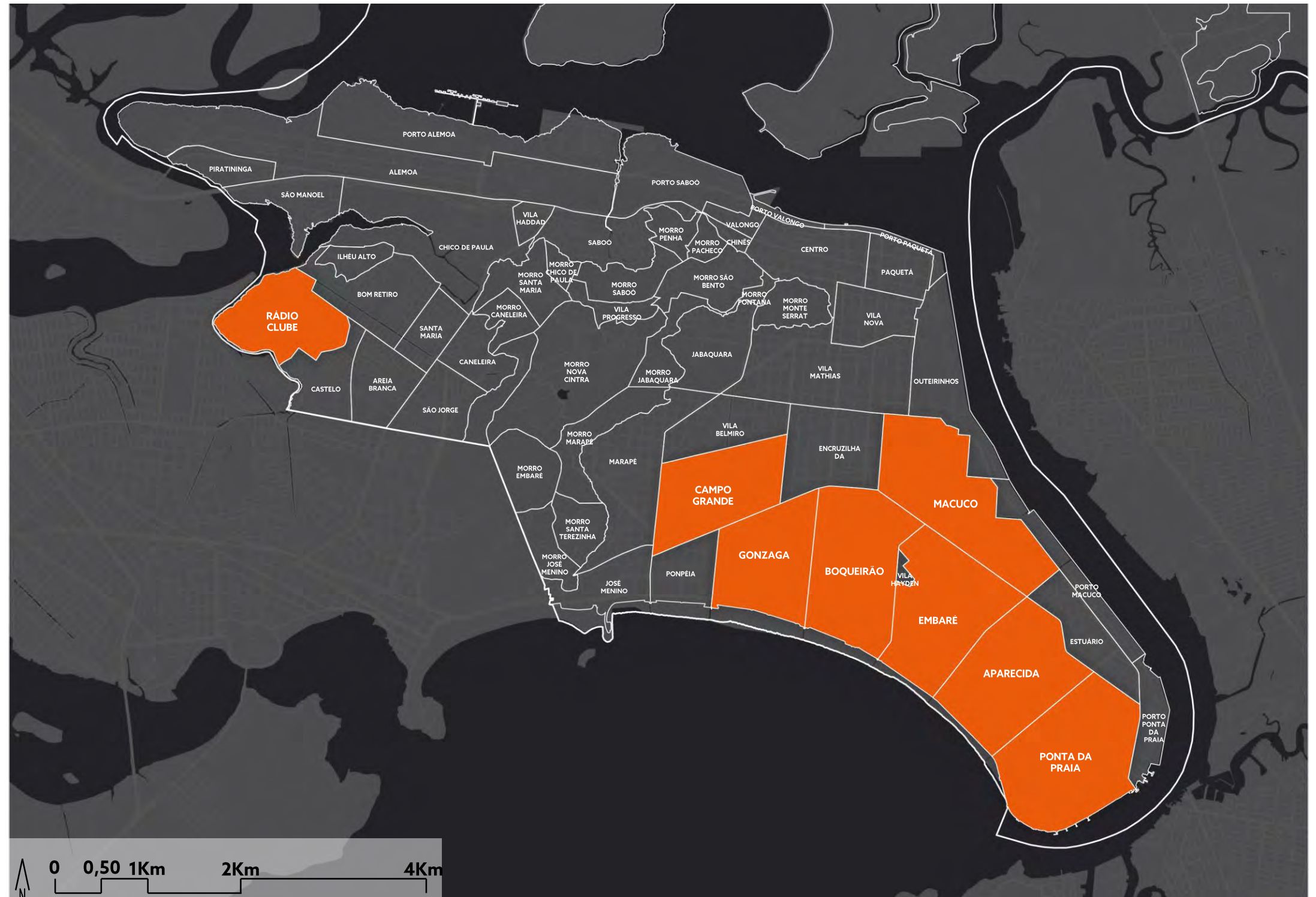


5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA MORADIA

Por outro lado, **8 bairros somam a metade dos domicílios com faixa de rendimento entre 2 e 5 salários mínimos** (tabela 12.e, abaixo), todos eles também incluídos na tabela anterior:

Tabela 12.e		
Bairro	%2a5	Acumul.
Aparecida	8,99	8,99
Embaré	8,60	17,59
Ponta da Praia	5,92	23,52
Boqueirão	5,86	29,38
Campo Grande	5,61	34,99
Rádio Clube	5,39	40,37
Macuco	5,11	45,48
Gonzaga	4,95	50,43



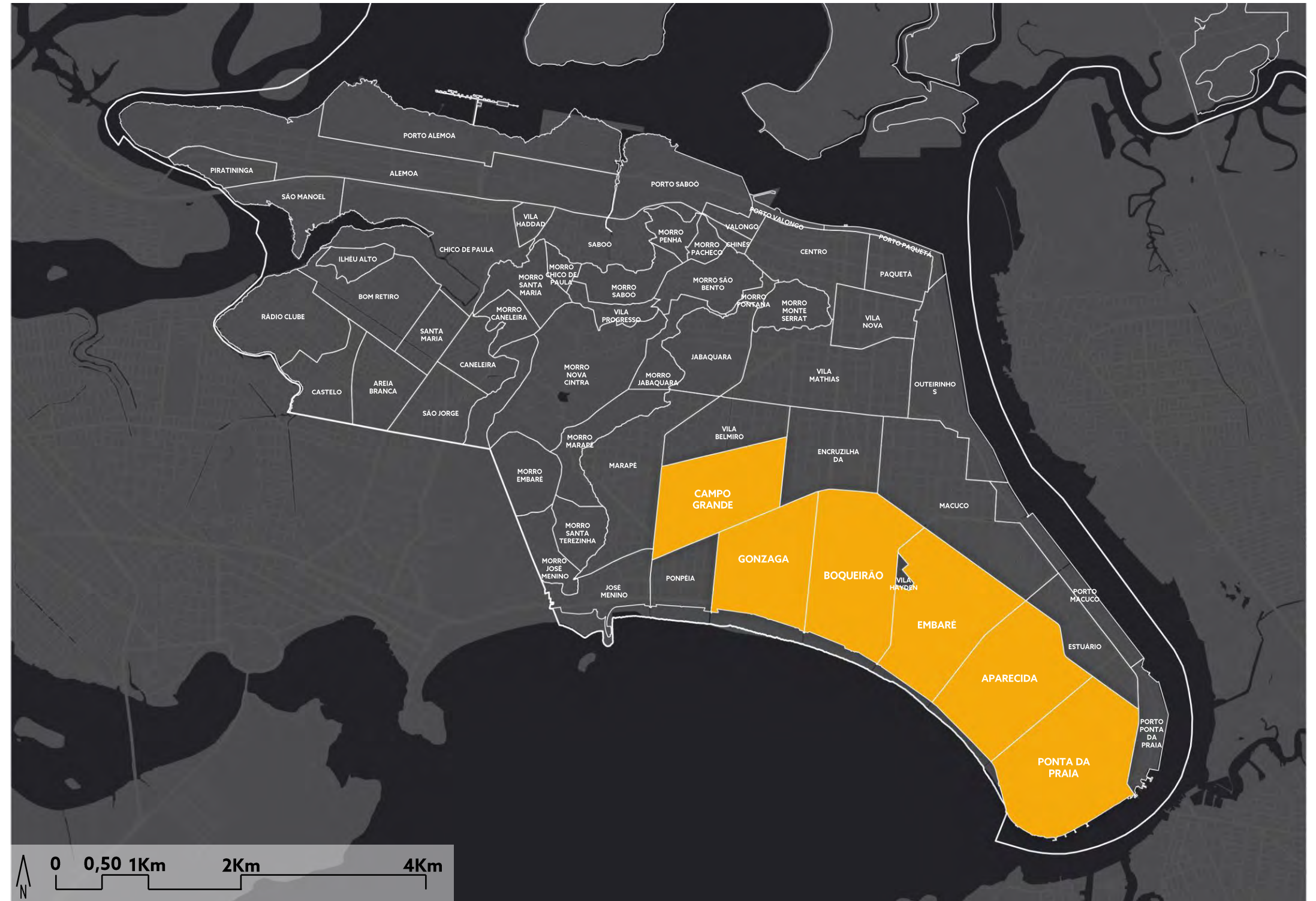
5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA MORADIA

Enquanto isso, **bastam 6 bairros para somar quase 55% do total de domicílios com faixa de rendimentos de 5 a 10 salários mínimos**, como mostra a tabela 12.f, abaixo, e, de novo, todos estão nas tabelas anteriores:

Pode-se interpretar que esses bairros assinalados são bastante diversificados em termos de faixas de rendimento domiciliar, mas, também, que a “riqueza” está mais concentrada territorialmente do que a “pobreza”.

Bairro	%5a10	Acumul.
Aparecida	10,94	10,94
Embaré	10,90	21,84
Ponta da Praia	8,80	30,63
Boqueirão	8,60	39,24
Campo Grande	8,44	47,68
Gonzaga	7,10	54,78



5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA MORADIA

A seguir, são feitas algumas observações sobre a condição de ocupação da moradia, segundo o Censo de 2010, distribuindo-se os domicílios entre propriedade, em processo de aquisição, aluguel, cessão ou outra. Essa informação é potencialmente importante por trazer um dimensionamento do mercado para a “casa própria”, em todas as faixas de renda, mas prioritariamente para a Habitação de Interesse Social (HIS) e a Popular de Mercado (HPM). A tabela 13, em anexo, mostra a distribuição dos domicílios segundo a condição de ocupação da moradia, por bairro, em 2010, totalizando para Santos um montante de 90.960 casos de ocupação com propriedade (62,95% do total), 10.335 em processo de aquisição (7,15%), 36.236 em aluguel (25,08%) e 6.033 sob forma de cessão (4,18%) e 930 em outras condições não detalhadas.

Adicionalmente, a tabela 14, também em anexo, mostra o rendimento médio domiciliar por cada uma das condições de moradia, e por bairro, também segundo o censo de 2010, indicando para o total de Santos, em reais de 2019 corrigidos pelo IPCA, os valores médios de R\$ 4.785,81 para a condição de propriedade quitada; R\$ 5.037,69 para aqueles que estavam em processo de aquisição; R\$ 3.543,18 para a condição de aluguel; R\$ 2.871,48 para a condição de cessão da moradia; e R\$ 2.015,08 para os outros casos.

Apenas como ilustração, indica-se no gráfico ao lado a situação em 2010 da quantidade de domicílios nos bairros já mencionados nas tabelas anteriores, segregados por condição de ocupação.

Abaixo, na tabela 15, são indicados os 6 bairros com as maiores quantidades de domicílios ocupados na condição de “alugado”, com ilustração gráfica também ao lado indicando a quantidade de domicílios alugados e o rendimento domiciliar mediano para esse tipo de ocupação no bairro:

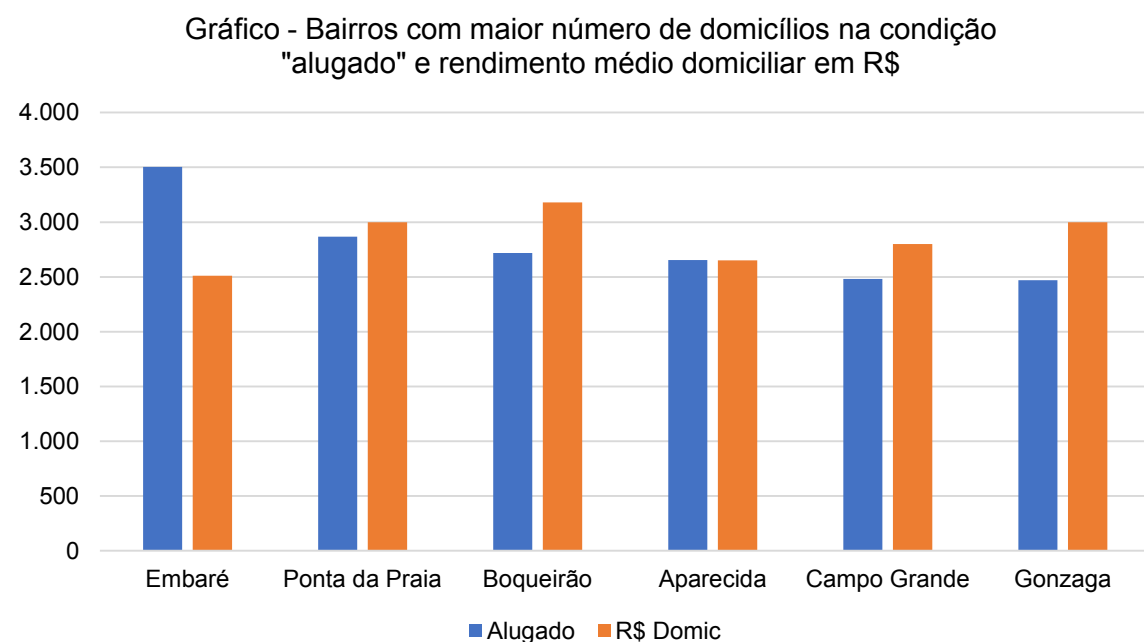
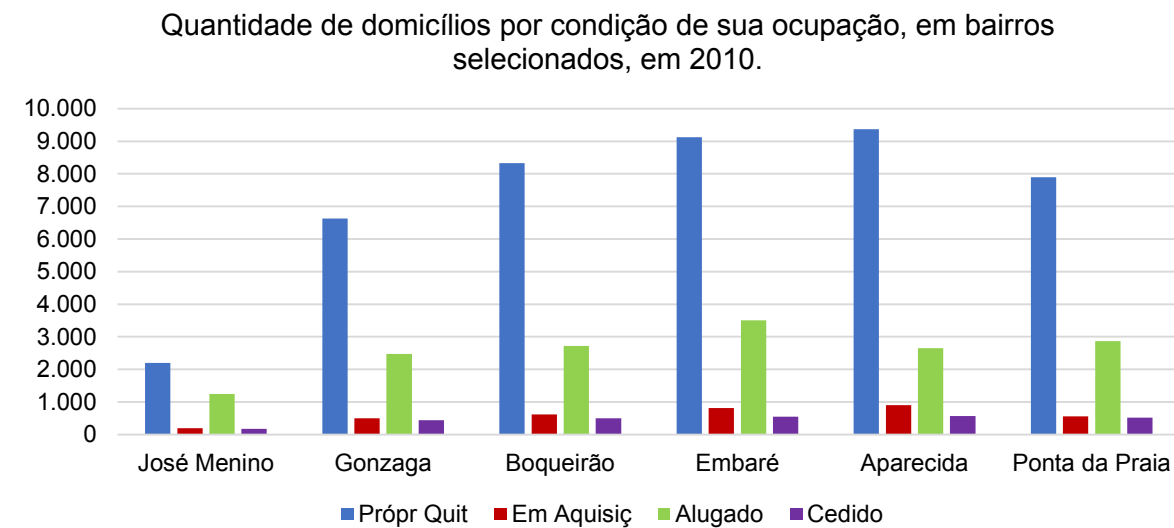


Tabela 15 - Bairros com maior quantidade de domicílios na condição "alugado" e rendimento médio domiciliar em R\$.

Bairro	Alugado	R\$ Domic
Embaré	3.503	2.510
Ponta da Praia	2.866	3.000
Boqueirão	2.719	3.180
Aparecida	2.654	2.650
Campo Grande	2.483	2.800
Gonzaga	2.471	3.000
Fonte: IBGE, Censo 2010, tabelas 3219 e 3168.		
Elaboração da Consultora.		

Mesmo variando a ordem de quantidades ou porcentagens, os bairros com maior quantidade de casos de domicílios ocupados em aluguel são os mesmos que concentram as maiores porcentagens de domicílios na faixa de 5 a 10 salários mínimos.

Acreditamos que, mesmo sendo uma informação defasada e medida em cenário econômico mais favorável, esse panorama ilustrativo pode servir de inspiração para a montagem de pesquisa mais detalhada para a formação do perfil da demanda habitacional em Santos.

5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

O PLANO DE HABITAÇÃO DE 2009

O Plano Municipal de Habitação (PMH) elaborado em 2009 identificou 16.876 casos de necessidade de novas moradias (déficit quantitativo). Naquele relatório, cita-se que a Zona Noroeste, a Zona dos Morros e o centro da cidade eram áreas de concentração da população de menor renda, enquanto a região da orla concentrava a população com mais de 10 salários mínimos². Também reconhecia que os assentamentos informais tipo favela ocorriam sobre mangues e em terrenos invadidos nas Zonas Noroeste e dos Morros, enquanto a tipologia de cortiços ocorria nos sobrados antigos da região central. Acreditamos que, em 2019, a situação ainda é semelhante, pelo menos em termos qualitativos.

O PMH-2009 identificava, ainda, 11.715 unidades habitacionais que deveriam ser regularizadas, sendo 8.249 em processo de regularização por algum mecanismo existente à época e **3.466 unidades habitacionais ainda pendentes de regularização**. Complementando o tema, o Plano reconhecia uma situação de **inadequação de moradia para 25.719 casos** (incluindo todos os 11.715 casos de regularização fundiária).

O Censo 2010, por sua vez, analisando as condições dos 144.488 domicílios de Santos à época, estimou em 22.364 o número de casos de moradia não-adequadas, sendo 22.350 semi-adequadas e 14 inadequadas (sem contar os casos em território rural), cujo detalhe aparece abaixo na tabela 16.

A COHAB-ST informou, em Nota, que existem 4.596 inscritos no Conselho Municipal de Habitação, distribuídos entre Movimentos e Associações Habitacionais, mas não detalhou o perfil dessa demanda.

O PMH-2009 programava metas físicas para o período 2009-2020, em três cenários: conservador, realista e otimista, cada um deles sem e com crescimento populacional, os quais encontram-se referenciados na tabela 17 a seguir.

O mesmo PMH-2009 fez um exercício de projeção populacional, segundo o SEADE, estimando para 2015 uma população residente de 438.001 habitantes e, para 2020, 440.370. Aos olhos e ferramentas de agora, o IBGE estimou para 2018 uma população de 432.957 e, para 2020, 436.414. Isto significa que **o crescimento demográfico da cidade teve, de fato, um ritmo mais lento na década de 2010 em diante do que na década precedente**, pois a estimativa do SEADE para 2015 não seria alcançada nem em 2020 às taxas atuais.

O PMH-2009 previa ainda um mecanismo de **monitoramento e avaliação periódica**, incluindo uma série de indicadores que deveriam ser construídos para essa tarefa. Ao ser levantada essa dúvida de procedimento pela Consultora, para **saber se houve algum relatório de monitoramento, a Cohab-ST sugeriu manifestação da SEDURB sobre esse assunto**.

Tabela 16 - Adequação das moradias por faixa de rendimento médio domiciliar*, área urbana, 2010

Faixa rendim méd domic	Adequada	Semi-adequada	Inadequada	Total
Sem rendim	3.187	669	0	3.856
< 1 s.m.	16.412	11.949	14	28.375
1 a 2	30.869	6.923	0	37.792
2 a 5	44.699	2.525	0	47.224
5 a 10	17.834	201	0	18.035
10+	9.123	83	0	9.206
Total	122.124	22.350	14	144.488

*= em salários mínimos de 2010.

Fonte: IBGE, Censo 2010, tabela 3515.

Elaboração da Consultora

² Plano Municipal de Habitação de Santos, 2009, pág.14.

Tabela 17 - Metas físicas de atendimento à HIS

Cenário	Meta física até 2020	Déficit quantitativo	
		Sem cresc popul	Com cresc popul
Conservador	12.322	16.876	17.884
Realista	15.370		
Otimista	17.261		

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Santos, 2009, págs. 111-112.
Elaboração da Consultora

5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

O REFORÇO DA COHAB-ST

Os investimentos feitos em Habitação de Interesse Social (HIS) pela COHAB-ST se deveram, genericamente, a uma boa parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU), pois **a COHAB-ST tinha terrenos e esta última tinha recursos financeiros**.

No momento atual, fala-se cada vez mais em reformular as companhias públicas de habitação e abrir mais oportunidades para o setor privado. Entendemos **que o correto é reforçar essa parceria entre as duas partes e encontrar mais ferramentas para um subsídio cruzado em benefício da HIS e, por extensão, também da Habitação Popular de Mercado (HPM)**. Ambos são casos de habitação a ser protegida pelo poder público, sendo que a primeira requer mais intensidade de subsídio que a segunda, e esse subsídio pode ser organizado de diversas formas, desde o simples aporte direto de orçamento público para os empreendimentos habitacionais até uma **compensação em mais potencial construtivo em áreas de interesse do mercado para que o próprio setor privado entregue empreendimento habitacionais, em áreas adequadas (não na periferia desurbanizada), para esse atendimento social**. E pode também passar por uma cota de solidariedade se for exigido, por lei, que grandes empreendimentos locais, habitacionais ou não, aportem recursos (financeiros ou em terrenos) para os programas de HIS/HPM, que certamente vai provocar uma gritaria no setor privado da construção civil, mas é preciso que a sociedade civil compreenda sua parcela de responsabilidade social e territorial para com os segmentos populacionais mais vulneráveis.

Quanto aos aspectos institucionais do agente público setorial (COHAB-ST, neste caso), entendemos que é necessário **promover uma “reinvenção” da companhia para que atue como uma empreendedora de desenvolvimento habitacional e urbano, sendo um braço executor de programas de otimização da ocupação do território**, onde os programas de desenvolvimento urbano possam gerar recursos que financiem os programas de habitação protegida (HIS/HPM).

³ Plano Municipal de Habitação, 2009, pág.102.

⁴ Aplicando-se para 2020 a mesma taxa média de crescimento demográfico verificada entre 2010 e 2018 (nota da Consultora).

5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

ALGUNS DESAFIOS E ESTRATÉGIAS DE ATENDIMENTO

Em termos genéricos, **entendem-se como desafios os seguintes atendimentos habitacionais** (talvez sugerindo uma ordem de prioridade na lista abaixo):

1. Famílias residentes em palafitas e outras áreas de risco ambiental e humano;
2. Famílias residentes em situações de: (i) moradia em área de informalidade jurídica e urbanística; (ii) moradia inadequada em infraestrutura; e (iii) casos de superadensamento domiciliar;
3. Famílias residentes fora de Santos, com intenção ou desejo de viver em Santos, em função de emprego ou simplesmente em busca de melhor qualidade de vida.

Cada uma das situações acima requer uma estratégia específica de atendimento, embora algumas estratégias possam colaborar para diversas categorias de atendimento.

Cabe comentar que alguns países desenvolvidos, especialmente a Austrália e Europa Ocidental, estão explorando a possibilidade conceitual de **considerar a “habitação de interesse social” como um equipamento público comunitário**, a exemplo de escolas e postos de saúde. Esse entendimento visa à construção de moradias para ocupação provisória, associada à adoção de estratégias igualmente provisórias do ponto de vista da família atendida, como o aluguel social.

De modo geral – e não exaustivo, ainda – podem-se antever as seguintes estratégias para enfrentar esse desafio do atendimento habitacional:

- a) **Regularização fundiária e urbanística** para os casos em que a solução habitacional está localizada em área aceitável para a ocupação; esse processo poderá variar segundo estudo genérico para a área (projeto de urbanização) e estudo caso a caso para a edificação (projeto de edificação);
- b) **Aluguel social** (i.e., subsídio do valor real), utilizando os imóveis construídos para esse fim, a serem administrados pela Cohab-ST, que assegurará sua manutenção (i.e., a família inquilina apenas paga o aluguel, não as taxas de manutenção, que seriam uma segunda forma de subsídio); o contrato deverá prever a possibilidade de ser convertido em “leasing habitacional” ao cabo de um certo período prudencial de tempo, talvez entre 2 e 4 anos, de modo a que a família atendida possa, ao mesmo tempo, pagar o aluguel e fazer alguma poupança para a posterior conversão em “leasing”;
- c) **Arrendamento habitacional**, que já teria desde o início um formato de “leasing” com a possibilidade de aquisição do imóvel após um certo período prudencial (10 ano?); neste caso, o contrato poderia ou não prever o subsídio para as taxas de manutenção, ou ainda uma escala regressiva de descontos, com porcentagem maior para as famílias mais carentes, e assim diretamente proporcional;
- d) **Produção habitacional de lotes urbanizados** (chamados antigamente de “lotes com serviços”), pela qual o governo entrega lotes bem localizados urbanisticamente, porém com todos os serviços básicos disponíveis (água, esgoto, energia, educação, transporte, etc.), permitindo que a família o ocupe com qualquer solução de moradia, mesmo as mais precárias, as quais seriam melhoradas à medida que as famílias consigam mais renda; porém, **o importante dessa estratégia é que as famílias não terão “déficit de cidade”, apenas déficit qualitativo de moradia**;
- e) **Produção habitacional de lotes urbanizados com solução mínima de moradia**, i.e. uma edificação com parede hidráulica, paredes externas mínimas e teto adequado, permitindo que a família ocupante faça as divisões internas que puder/quiser e amplie a solução habitacional à medida que melhore sua renda;
- f) **Produção habitacional completa** (i.e., lote urbanizado e solução de moradia), porém sempre buscando uma localização adequada em relação à cidade e seus serviços e equipamentos públicos; obviamente, essa estratégia só é cabível para as famílias menos pobres; entretanto, há maneiras de introduzir um subsídio indireto pela inclusão no projeto de elementos de mitigação de custo operacional (no caso de prédios de 4 andares), como, por exemplo, **térreo destinado a atividades não habitacionais, mas de propriedade do condomínio, o que gera uma receita que pode diminuir os custos de manutenção desse condomínio**;
- g) Algumas cidades já permitem, para programas habitacionais de interesse social, **prédios de 5 andares sem a necessidade de elevador**, reservando unidades do andar térreo para famílias com idosos e pessoas com dificuldade de mobilidade, mantendo, ainda assim, alguns espaços no térreo para usos não habitacionais;
- h) Estudar **casos de “leilão de transferência de potencial construtivo”**, por meio do qual um proprietário em áreas previamente selecionadas pelo processo de planejamento urbano ofereça seu terreno para programas de HIS/HPM, em troca de utilizar a Transferência do Direito de Construir com um bônus estimulador (10% a mais do total real?), de modo a sempre dispor de terrenos em partes urbanizadas da cidade;
- i) Nos momentos mais recessivos do mercado imobiliário, estudar formas de **aplicação do Direito de Preempção para adquirir terrenos em áreas já urbanizadas** e previamente selecionadas pelo processo de planejamento urbano, de modo a constituir um estoque de terrenos (“Banco de Terras”).

5. NOTAS SOBRE O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL E FERRAMENTAS DE APOIO

ALGUNS DESAFIOS E ESTRATÉGIAS DE ATENDIMENTO

Concluindo, gostaríamos de sugerir que se pondere sobre o interesse e a oportunidade de serem tomadas as seguintes **iniciativas pontuais**, para aperfeiçoar o entendimento da demanda habitacional e suas estratégias de solução:

- a) **Pesquisa específica do perfil das famílias cadastradas** no Conselho Municipal de Habitação, incluindo a localização da moradia atual, rendimento domiciliar e origem econômica desses recursos, bem como um mínimo de informação sobre os deslocamentos da família e seus custos médios mensais;
- b) **Pesquisa de ocupação de moradia para servidores públicos municipais**, incluindo a localização atual da moradia, o tipo de solução habitacional, o interesse em mudança para a área central e arredores, a capacidade de pagamento e endividamento);
- c) **Montagem de programas habitacionais específicos para segmentos corporativos com financiamento próprio**, tais como servidores municipais, servidores do Porto etc., mobilizando recursos da previdência social;
- d) **Utilizar recursos originários de obrigatoriedade de compensação ambiental** (ou mitigação etc.) em projetos de expansão do Porto de Santos (e retroporto) para financiar programas habitacionais na área central;
- e) **Mobilizar as universidades locais para a montagem de parcerias com a PMS e a Cohab-ST** para a realização de pesquisas e sondagens, utilizando estudantes, e introduzindo essas pesquisas como parte da grade acadêmica;
- f) **Pesquisa de opinião pública sobre a ocupação diferenciada da área central e incentivos**, reforçando o Alegria Centro e atraindo a atenção de moradores e investidores para esse nicho de mercado;
- g) **Adensamento pontual ao longo do itinerário do novo VLT**, com incentivos construtivos especiais para HIS e HPM;
- h) Finalmente, é preciso entender que a **questão do atendimento habitacional a famílias carentes e mais vulneráveis** não é apenas uma fórmula matemática de despesas e recuperação de gastos, mas um **investimento social e urbanístico nem sempre passível de recuperação total**; a sociedade local (e o governo eleito) precisa entender o critério de solidariedade humana e territorial local.

ANEXO 1 – TABELA 12A

Tabela 12 a - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010, por bairro

(em número absoluto de domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total	Movim + ou -	Crescim + ou - %
José Menino	2000	124	72	149	675	932	378	299	197	233	3.059		
	2010	193	157	353	1.266	1.030	358	211	154	91	3.813	754	24.65
Gonzaga	2000	278	184	270	1.289	2.356	1.180	1.117	775	1.317	8.766		
	2010	215	222	533	2.334	2.871	1.299	1.060	872	658	10.064	1.298	14.81
Boqueirão	2000	291	191	340	1.673	3.112	1.456	1.367	884	1.750	11.064		
	2010	360	271	632	2.765	3.481	1.598	1.206	1.014	854	12.181	1.117	10.10
Embaré	2000	319	254	488	2.460	4.118	1.688	1.380	825	859	12.391		
	2010	336	325	1.005	4.058	4.408	1.736	1.024	683	437	14.012	1.621	13.08
Aparecida	2000	324	338	644	2.826	4.153	1.427	1.088	582	824	12.206		
	2010	203	348	1.018	4.241	4.426	1.500	811	576	413	13.536	1.330	10.90
Ponta da Praia	2000	240	197	309	1.675	2.958	1.343	1.302	783	1.254	10.061		
	2010	352	242	684	2.793	3.559	1.584	1.158	894	588	11.854	1.793	17.82
Estuário	2000	81	69	173	565	588	152	78	30	21	1.757		
	2010	27	77	219	757	632	153	61	23	2	1.951	194	11.04
Macuco	2000	343	340	599	2.020	1.861	416	206	76	54	5.915		
	2010	104	265	757	2.411	1.850	402	124	62	30	6.005	90	1.52
Encruzilhada	2000	165	147	309	1.275	1.718	575	384	176	112	4.861		
	2010	73	133	426	1.791	1.931	618	247	121	52	5.392	531	10.92
Campo Grande	2000	269	242	442	1.940	2.899	1.351	937	532	419	9.031		
	2010	325	210	611	2.645	3.416	1.301	645	390	143	9.686	655	7.25
Marapé	2000	231	220	384	1.588	2.274	828	542	264	213	6.544		
	2010	232	180	516	2.176	2.465	837	402	204	101	7.113	569	8.69
Jabaquara	2000	46	46	83	305	217	38	14	6	2	757		
	2010	10	52	103	352	241	36	16	7	0	817	60	7.93
Vila Belmiro	2000	98	75	138	692	996	394	292	147	129	2.961		
	2010	98	93	211	855	1.019	377	160	96	43	2.952	-9	-0.30
Vila Matias	2000	198	183	370	1.130	973	239	124	63	42	3.322		
	2010	122	203	487	1.246	794	168	72	40	11	3.143	-179	-5.39
Vila Nova	2000	186	137	319	526	176	19	11	2	2	1.378		
	2010	97	239	415	549	149	17	4	5	1	1.476	98	7.11
Paquetá	2000	70	106	136	130	42	12	2	0	1	499		
	2010	13	48	86	88	30	3	5	1	1	275	-224	-44.89
Centro	2000	39	29	58	136	59	9	4	1	1	336		
	2010	34	53	97	126	51	5	2	0	2	370	34	10.12

Tabela 12 a - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010, por bairro

(em número absoluto de domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total	Movim + ou -	Crescim + ou - %
Valongo	2000	9	3	12	26	9	1	0	0	0	60		
	2010	2	2	10	37	13	2	0	1	0	67	7	11.67
Monte Serrat	2000	54	51	101	165	48	1	0	0	1	421		
	2010	3	34	88	168	67	6	6	0	3	375	-46	-10.93
Saboó	2000	379	152	330	1.080	1.118	156	50	14	7	3.286		
	2010	100	150	461	1.479	862	131	36	12	4	3.235	-51	-1.55
Alemoa	2000	69	21	43	22	2	1	0	0	0	158		
	2010	33	34	117	87	8	2	0	0	0	281	123	77.85
Chico de Paula	2000	152	116	221	321	76	6	1	0	0	893		
	2010	28	150	284	369	72	7	2	0	0	912	19	2.13
São Manoel	2000	126	83	187	370	158	30	13	2	2	971		
	2010	119	214	320	431	143	28	6	1	1	1.263	292	30.07
Caneleira	2000	55	52	140	299	147	24	16	3	2	738		
	2010	21	82	145	376	162	20	8	1	0	815	77	10.43
Santa Maria	2000	90	110	161	650	528	121	54	23	17	1.754		
	2010	47	111	272	802	575	134	46	15	9	2.011	257	14.65
Bom Retiro	2000	170	143	304	687	447	71	24	11	7	1.864		
	2010	72	212	482	1.207	594	88	28	9	4	2.696	832	44.64
São Jorge	2000	72	86	166	773	727	157	41	28	6	2.056		
	2010	33	80	262	957	656	88	28	19	4	2.127	71	3.45
Areia Branca	2000	122	236	261	706	443	53	28	14	5	1.868		
	2010	65	175	404	889	339	41	7	4	1	1.925	57	3.05
Castelo	2000	209	254	402	1.419	891	93	25	11	5	3.309		
	2010	49	272	577	1.530	830	112	12	9	4	3.395	86	2.60
Rádio Clube	2000	650	511	965	2.108	866	95	42	14	3	5.254		
	2010	194	642	1.267	2.540	795	90	16	4	1	5.549	295	5.61
Piratininga	2000	19	6	30	96	102	14	4	0	2	273		
	2010	6	13	38	143	66	15	5	4	0	290	17	6.23
Morro Fontana	2000	22	22	49	93	34	1	0	0	0	221		
	2010	11	23	60	113	22	7	0	0	0	236	15	6.79
Morro São Bento	2000	240	191	452	955	356	35	15	2	0	2.246		
	2010	64	235	529	940	302	43	13	1	4	2.131	-115	-5.12

ANEXO 1 – TABELA 12A CONTINUAÇÃO

Tabela 12a - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010, por bairro

(em número absoluto de domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total	Movim + ou -	Crescim + ou - %
Morro Pacheco	2000	20	30	110	292	132	14	2	0	1	601		
	2010	6	34	176	267	53	3	1	1	0	541	-60	-9.98
Morro Jabaquara	2000	29	60	98	239	74	6	1	1	1	509		
	2010	10	41	94	215	82	10	2	1	0	455	-54	-10.61
Vila Progresso	2000	76	108	174	390	144	10	4	0	0	906		
	2010	16	108	260	565	157	13	1	0	0	1,120	214	23.62
Morro Saboó	2000	25	27	54	162	60	3	1	0	1	333		
	2010	4	24	84	127	29	3	0	1	0	272	-61	-18.32
Morro Penha	2000	74	60	125	259	102	7	5	0	0	632		
	2010	43	96	142	252	71	8	0	0	0	612	-20	-3.16
Morro Marapé	2000	21	39	70	202	74	3	0	0	0	409		
	2010	3	31	60	150	42	3	1	0	0	290	-119	-29.10
Morro Nova Cintra	2000	89	113	172	467	243	31	18	4	10	1,147		
	2010	28	126	335	684	287	47	14	6	5	1,532	385	33.57
Morro Caneleira	2000	89	46	137	149	14	4	0	0	0	439		
	2010	32	61	98	114	15	0	0	0	0	320	-119	-27.11
Morro Santa Maria	2000	40	43	111	181	41	3	0	0	0	419		
	2010	39	79	158	396	125	7	0	0	1	805	386	92.12
Morro Chico de Paula	2000	1	3	2	9	3	1	0	1	1	21		
	2010	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
Pompéia	2000	99	53	132	558	1,075	525	511	353	514	3,820		
	2010	94	92	233	1,038	1,386	613	504	371	244	4,575	755	19.76
Morro Santa Terezinha	2000	0	0	0	4	3	1	2	2	48	60		
	2010	6	1	3	8	13	8	8	11	19	77	17	28.33
Morro José Menino	2000	75	55	127	346	224	38	16	8	3	892		
	2010	37	72	181	463	226	43	9	11	1	1,043	151	16.93
Morro Cachoeira	2000	2	0	3	3	2	0	0	0	0	10		
	2010	1	2	2	5	2	0	0	0	0	12	2	20.00
Guarapá	2000										0		
	2010	3	4	7	10	2	0	0	0	0	26	?	

Tabela 12a - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos, 2000-2010, por bairro

(em número absoluto de domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total	Movim + ou -	Crescim + ou - %
Monte Cabrão	2000										0		
	2010	11	29	38	52	12	2	1	0	0	145	?	
Trindade	2000										0		
	2010	0	3	1	1	0	0	0	0	0	5	?	
Cabuçu	2000										0		
	2010	2	1	2	3	0	0	0	0	0	8	?	
Irirí	2000										0		
	2010	1	6	5	8	0	0	0	0	0	20	?	
Caruara	2000										0		
	2010	8	43	80	133	51	4	0	0	0	319	?	
Quilombo	2000										0		
	2010	21	53	75	131	26	3	0	0	0	309	?	
Na. Senhora das Neves	2000										0		
	2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	?	
Vila Haddad	2000										0		
	2010	0	2	11	22	20	3	1	1	0	60	?	
TOTAL	2000	6,380	5,504	10,350	33,936	37,575	13,010	10,020	5,834	7,869	130,478		
	2010	4,006	6,455	15,514	47,165	40,458	13,576	7,963	5,625	3,732	144,494	14,016	10.74

Fonte: IBGE, Censos Nacionais: tabelas 1474 (2000) e 1397 (2010).

Elaboração da Consultora

ANEXO 2 – TABELA 12B

**Tabela 12b - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos,
2000-2010, por bairro**

(em porcentagem dos domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total
José Menino	2000	4.05	2.35	4.87	22.07	30.47	12.36	9.77	6.44	7.62	100.00
	2010	5.06	4.12	9.26	33.20	27.01	9.39	5.53	4.04	2.39	100.00
Gonzaga	2000	3.17	2.10	3.08	14.70	26.88	13.46	12.74	8.84	15.02	100.00
	2010	2.14	2.21	5.30	23.19	28.53	12.91	10.53	8.66	6.54	100.00
Boqueirão	2000	2.63	1.73	3.07	15.12	28.13	13.16	12.36	7.99	15.82	100.00
	2010	2.96	2.22	5.19	22.70	28.58	13.12	9.90	8.32	7.01	100.00
Embaré	2000	2.57	2.05	3.94	19.85	33.23	13.62	11.14	6.66	6.93	100.00
	2010	2.40	2.32	7.17	28.96	31.46	12.39	7.31	4.87	3.12	100.00
Aparecida	2000	2.65	2.77	5.28	23.15	34.02	11.69	8.91	4.77	6.75	100.00
	2010	1.50	2.57	7.52	31.33	32.70	11.08	5.99	4.26	3.05	100.00
Ponta da Praia	2000	2.39	1.96	3.07	16.65	29.40	13.35	12.94	7.78	12.46	100.00
	2010	2.97	2.04	5.77	23.56	30.02	13.36	9.77	7.54	4.96	100.00
Estuário	2000	4.61	3.93	9.85	32.16	33.47	8.65	4.44	1.71	1.20	100.00
	2010	1.38	3.95	11.23	38.80	32.39	7.84	3.13	1.18	0.10	100.00
Macuco	2000	5.80	5.75	10.13	34.15	31.46	7.03	3.48	1.28	0.91	100.00
	2010	1.73	4.41	12.61	40.15	30.81	6.69	2.06	1.03	0.50	100.00
Encruzilhada	2000	3.39	3.02	6.36	26.23	35.34	11.83	7.90	3.62	2.30	100.00
	2010	1.35	2.47	7.90	33.22	35.81	11.46	4.58	2.24	0.96	100.00
Campo Grande	2000	2.98	2.68	4.89	21.48	32.10	14.96	10.38	5.89	4.64	100.00
	2010	3.36	2.17	6.31	27.31	35.27	13.43	6.66	4.03	1.48	100.00
Marapé	2000	3.53	3.36	5.87	24.27	34.75	12.65	8.28	4.03	3.25	100.00
	2010	3.26	2.53	7.25	30.59	34.65	11.77	5.65	2.87	1.42	100.00
Jabaquara	2000	6.08	6.08	10.96	40.29	28.67	5.02	1.85	0.79	0.26	100.00
	2010	1.22	6.36	12.61	43.08	29.50	4.41	1.96	0.86	0.00	100.00
Vila Belmiro	2000	3.31	2.53	4.66	23.37	33.64	13.31	9.86	4.96	4.36	100.00
	2010	3.32	3.15	7.15	28.96	34.52	12.77	5.42	3.25	1.46	100.00
Vila Matias	2000	5.96	5.51	11.14	34.02	29.29	7.19	3.73	1.90	1.26	100.00
	2010	3.88	6.46	15.49	39.64	25.26	5.35	2.29	1.27	0.35	100.00
Vila Nova	2000	13.50	9.94	23.15	38.17	12.77	1.38	0.80	0.15	0.15	100.00
	2010	6.57	16.19	28.12	37.20	10.09	1.15	0.27	0.34	0.07	100.00
Paquetá	2000	14.03	21.24	27.25	26.05	8.42	2.40	0.40	0.00	0.20	100.00
	2010	4.73	17.45	31.27	32.00	10.91	1.09	1.82	0.36	0.36	100.00
Centro	2000	11.61	8.63	17.26	40.48	17.56	2.68	1.19	0.30	0.30	100.00
	2010	9.19	14.32	26.22	34.05	13.78	1.35	0.54	0.00	0.54	100.00

**Tabela 12b - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos,
2000-2010, por bairro**

(em porcentagem dos domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total
Valongo	2000	15.00	5.00	20.00	43.33	15.00	1.67	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	2.99	2.99	14.93	55.22	19.40	2.99	0.00	1.49	0.00	100.00
Monte Serrat	2000	12.83	12.11	23.99	39.19	11.40	0.24	0.00	0.00	0.24	100.00
	2010	0.80	9.07	23.47	44.80	17.87	1.60	1.60	0.00	0.80	100.00
Saboó	2000	11.53	4.63	10.04	32.87	34.02	4.75	1.52	0.43	0.21	100.00
	2010	3.09	4.64	14.25	45.72	26.65	4.05	1.11	0.37	0.12	100.00
Alemoa	2000	43.67	13.29	27.22	13.92	1.27	0.63	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	11.74	12.10	41.64	30.96	2.85	0.71	0.00	0.00	0.00	100.00
Chico de Paula	2000	17.02	12.99	24.75	35.95	8.51	0.67	0.11	0.00	0.00	100.00
	2010	3.07	16.45	31.14	40.46	7.89	0.77	0.22	0.00	0.00	100.00
São Manoel	2000	12.98	8.55	19.26	38.11	16.27	3.09	1.34	0.21	0.21	100.00
	2010	9.42	16.94	25.34	34.13	11.32	2.22	0.48	0.08	0.08	100.00
Caneleira	2000	7.45	7.05	18.97	40.51	19.92	3.25	2.17	0.41	0.27	100.00
	2010	2.58	10.06	17.79	46.13	19.88	2.45	0.98	0.12	0.00	100.00
Santa Maria	2000	5.13	6.27	9.18	37.06	30.10	6.90	3.08	1.31	0.97	100.00
	2010	2.34	5.52	13.53	39.88	28.59	6.66	2.29	0.75	0.45	100.00
Bom Retiro	2000	9.12	7.67	16.31	36.86	23.98	3.81	1.29	0.59	0.38	100.00
	2010	2.67	7.86	17.88	44.77	22.03	3.26	1.04	0.33	0.15	100.00
São Jorge	2000	3.50	4.18	8.07	37.60	35.36	7.64	1.99	1.36	0.29	100.00
	2010	1.55	3.76	12.32	44.99	30.84	4.14	1.32	0.89	0.19	100.00
Areia Branca	2000	6.53	12.63	13.97	37.79	23.72	2.84	1.50	0.75	0.27	100.00
	2010	3.38	9.09	20.99	46.18	17.61	2.13	0.36	0.21	0.05	100.00
Castelo	2000	6.32	7.68	12.15	42.88	26.93	2.81	0.76	0.33	0.15	100.00
	2010	1.44	8.01	17.00	45.07	24.45	3.30	0.35	0.27	0.12	100.00
Rádio Clube	2000	12.37	9.73	18.37	40.12	16.48	1.81	0.80	0.27	0.06	100.00
	2010	3.50	11.57	22.83	45.77	14.33	1.62	0.29	0.07	0.02	100.00
Piratininga	2000	6.96	2.20	10.99	35.16	37.36	5.13	1.47	0.00	0.73	100.00
	2010	2.07	4.48	13.10	49.31	22.76	5.17	1.72	1.38	0.00	100.00
Morro Fontana	2000	9.95	9.95	22.17	42.08	15.38	0.45	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	4.66	9.75	25.42	47.88	9.32	2.97	0.00	0.00	0.00	100.00
Morro São Bento	2000	10.69	8.50	20.12	42.52	15.85	1.56	0.67	0.09	0.00	100.00
	2010	3.00	11.03	24.82	44.11	14.17	2.02	0.61	0.05	0.19	100.00
Morro Pacheco	2000	3.33	4.99	18.30	48.59	21.96	2.33	0.33	0.00	0.17	100.00
	2010	1.11	6.28	32.53	49.35	9.80	0.55	0.18	0.18	0.00	100.00

ANEXO 2 – TABELA 12B CONTINUAÇÃO

**Tabela 12 b - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos,
2000-2010, por bairro**

(em porcentagem dos domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total
Morro Jabaquara	2000	5.70	11.79	19.25	46.95	14.54	1.18	0.20	0.20	0.20	100.00
	2010	2.20	9.01	20.66	47.25	18.02	2.20	0.44	0.22	0.00	100.00
Vila Progresso	2000	8.39	11.92	19.21	43.05	15.89	1.10	0.44	0.00	0.00	100.00
	2010	1.43	9.64	23.21	50.45	14.02	1.16	0.09	0.00	0.00	100.00
Morro Saboó	2000	7.51	8.11	16.22	48.65	18.02	0.90	0.30	0.00	0.30	100.00
	2010	1.47	8.82	30.88	46.69	10.66	1.10	0.00	0.37	0.00	100.00
Morro Penha	2000	11.71	9.49	19.78	40.98	16.14	1.11	0.79	0.00	0.00	100.00
	2010	7.03	15.69	23.20	41.18	11.60	1.31	0.00	0.00	0.00	100.00
Morro Marapé	2000	5.13	9.54	17.11	49.39	18.09	0.73	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	1.03	10.69	20.69	51.72	14.48	1.03	0.34	0.00	0.00	100.00
Morro Nova Cintra	2000	7.76	9.85	15.00	40.71	21.19	2.70	1.57	0.35	0.87	100.00
	2010	1.83	8.22	21.87	44.65	18.73	3.07	0.91	0.39	0.33	100.00
Morro Caneleira	2000	20.27	10.48	31.21	33.94	3.19	0.91	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	10.00	19.06	30.63	35.63	4.69	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Morro Santa Maria	2000	9.55	10.26	26.49	43.20	9.79	0.72	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	4.84	9.81	19.63	49.19	15.53	0.87	0.00	0.00	0.12	100.00
Morro Chico de Paula	2000	4.76	14.29	9.52	42.86	14.29	4.76	0.00	4.76	4.76	100.00
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pompéia	2000	2.59	1.39	3.46	14.61	28.14	13.74	13.38	9.24	13.46	100.00
	2010	2.05	2.01	5.09	22.69	30.30	13.40	11.02	8.11	5.33	100.00
Morro Santa Terezinha	2000	0.00	0.00	0.00	6.67	5.00	1.67	3.33	3.33	80.00	100.00
	2010	7.79	1.30	3.90	10.39	16.88	10.39	10.39	14.29	24.68	100.00
Morro José Menino	2000	8.41	6.17	14.24	38.79	25.11	4.26	1.79	0.90	0.34	100.00
	2010	3.55	6.90	17.35	44.39	21.67	4.12	0.86	1.05	0.10	100.00
Morro Cachoeira	2000	20.00	0.00	30.00	30.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
	2010	8.33	16.67	16.67	41.67	16.67	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00

**Tabela 12 b - Evolução do Rendimento Domiciliar em Salários Mínimos,
2000-2010, por bairro**

(em porcentagem dos domicílios permanentes no bairro)

Bairro	Ano	Sem Rend.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total
Guarapá	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	11.54	15.38	26.92	38.46	7.69	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Monte Cabraão	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	7.59	20.00	26.21	35.86	8.28	1.38	0.69	0.00	0.00	100.00
Trindade	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	0.00	60.00	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Cabuçu	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	25.00	12.50	25.00	37.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Iriú	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	5.00	30.00	25.00	40.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
Caruara	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	2.51	13.48	25.08	41.69	15.99	1.25	0.00	0.00	0.00	100.00
Quilombo	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	6.80	17.15	24.27	42.39	8.41	0.97	0.00	0.00	0.00	100.00
Na. Senhora das Neves	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vila Haddad	2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	0.00	3.33	18.33	36.67	33.33	5.00	1.67	1.67	0.00	100.00
TOTAL	2000	4.89	4.22	7.93	26.01	28.80	9.97	7.68	4.47	6.03	100.00
	2010	2.77	4.47	10.74	32.64	28.00	9.40	5.51	3.89	2.58	100.00

Fonte: IBGE, Censos Nacionais; tabelas 1474 (2000) e 1397 (2010).

Elaboração da Consultora

ANEXO 3 – TABELA 12C

Tabela 12.c - Distribuição porcentual, em cada bairro, do total de domicílios da mesma faixa de renda, 2010.

Bairro	Sem Rendim.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total /a
José Menino	4.82	2.43	2.28	2.68	2.55	2.64	2.65	2.74	2.44	2.64
Gonzaga	5.37	3.44	3.44	4.95	7.10	9.57	13.31	15.50	17.63	6.96
Boqueirão	8.99	4.20	4.07	5.86	8.60	11.77	15.15	18.03	22.88	8.43
Embaré	8.39	5.03	6.48	8.60	10.90	12.79	12.86	12.14	11.71	9.70
Aparecida	5.07	5.39	6.56	8.99	10.94	11.05	10.18	10.24	11.07	9.37
Ponta da Praia	8.79	3.75	4.41	5.92	8.80	11.67	14.54	15.89	15.76	8.20
Estuário	0.67	1.19	1.41	1.61	1.56	1.13	0.77	0.41	0.05	1.35
Macuco	2.60	4.11	4.88	5.11	4.57	2.96	1.56	1.10	0.80	4.16
Encruzilhada	1.82	2.06	2.75	3.80	4.77	4.55	3.10	2.15	1.39	3.73
Campo Grande	8.11	3.25	3.94	5.61	8.44	9.58	8.10	6.93	3.83	6.70
Marapé	5.79	2.79	3.33	4.61	6.09	6.17	5.05	3.63	2.71	4.92
Jabaquara	0.25	0.81	0.66	0.75	0.60	0.27	0.20	0.12	0.00	0.57
Vila Belmiro	2.45	1.44	1.36	1.81	2.52	2.78	2.01	1.71	1.15	2.04
Vila Matias	3.05	3.14	3.14	2.64	1.96	1.24	0.90	0.71	0.29	2.18
Vila Nova	2.42	3.70	2.68	1.16	0.37	0.13	0.05	0.09	0.03	1.02
Paquetá	0.32	0.74	0.55	0.19	0.07	0.02	0.06	0.02	0.03	0.19
Centro	0.85	0.82	0.63	0.27	0.13	0.04	0.03	0.00	0.05	0.26
Valongo	0.05	0.03	0.06	0.08	0.03	0.01	0.00	0.02	0.00	0.05
Monte Serrat	0.07	0.53	0.57	0.36	0.17	0.04	0.08	0.00	0.08	0.26
Saboó	2.50	2.32	2.97	3.14	2.13	0.96	0.45	0.21	0.11	2.24
Alemoa	0.82	0.53	0.75	0.18	0.02	0.01	0.00	0.00	0.00	0.19
Chico de Paula	0.70	2.32	1.83	0.78	0.18	0.05	0.03	0.00	0.00	0.63
São Manoel	2.97	3.32	2.06	0.91	0.35	0.21	0.08	0.02	0.03	0.87
Caneleira	0.52	1.27	0.93	0.80	0.40	0.15	0.10	0.02	0.00	0.56
Santa Maria	1.17	1.72	1.75	1.70	1.42	0.99	0.58	0.27	0.24	1.39
Bom Retiro	1.80	3.28	3.11	2.56	1.47	0.65	0.35	0.16	0.11	1.87
São Jorge	0.82	1.24	1.69	2.03	1.62	0.65	0.35	0.34	0.11	1.47
Areia Branca	1.62	2.71	2.60	1.88	0.84	0.30	0.09	0.07	0.03	1.33
Castelo	1.22	4.21	3.72	3.24	2.05	0.82	0.15	0.16	0.11	2.35
Rádio Clube	4.84	9.95	8.17	5.39	1.97	0.66	0.20	0.07	0.03	3.84
Piratininga	0.15	0.20	0.24	0.30	0.16	0.11	0.06	0.07	0.00	0.20
Morro Fontana	0.27	0.36	0.39	0.24	0.05	0.05	0.00	0.00	0.00	0.16
Morro São Bento	1.60	3.64	3.41	1.99	0.75	0.32	0.16	0.02	0.11	1.47
Morro Pacheco	0.15	0.53	1.13	0.57	0.13	0.02	0.01	0.02	0.00	0.37
Morro Jabaquara	0.25	0.64	0.61	0.46	0.20	0.07	0.03	0.02	0.00	0.31

Tabela 12.c - Distribuição porcentual, em cada bairro, do total de domicílios da mesma faixa de renda, 2010.

Bairro	Sem Rendim.	<1	1a2	2a5	5a10	10a15	15a20	20a30	30+	Total /a
Vila Progresso	0.40	1.67	1.68	1.20	0.39	0.10	0.01	0.00	0.00	0.78
Morro Saboó	0.10	0.37	0.54	0.27	0.07	0.02	0.00	0.02	0.00	0.19
Morro Penha	1.07	1.49	0.92	0.53	0.18	0.06	0.00	0.00	0.00	0.42
Morro Marapé	0.07	0.48	0.39	0.32	0.10	0.02	0.01	0.00	0.00	0.20
Morro Nova Cintra	0.70	1.95	2.16	1.45	0.71	0.35	0.18	0.11	0.13	1.06
Morro Caneleira	0.80	0.95	0.63	0.24	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22
Morro Santa Maria	0.97	1.22	1.02	0.84	0.31	0.05	0.00	0.00	0.03	0.56
Morro Chico de Paula	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pompéia	2.35	1.43	1.50	2.20	3.43	4.52	6.33	6.60	6.54	3.17
Morro Santa Terezinha	0.15	0.02	0.02	0.02	0.03	0.06	0.10	0.20	0.51	0.05
Morro José Menino	0.92	1.12	1.17	0.98	0.56	0.32	0.11	0.20	0.03	0.72
Morro Cachoeira	0.02	0.03	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
Guarapá	0.07	0.06	0.05	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02
Monte Cabirão	0.27	0.45	0.24	0.11	0.03	0.01	0.01	0.00	0.00	0.10
Trindade	0.00	0.05	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cabuçu	0.05	0.02	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
Iriú	0.02	0.09	0.03	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
Caruara	0.20	0.67	0.52	0.28	0.13	0.03	0.00	0.00	0.00	0.22
Quilombo	0.52	0.82	0.48	0.28	0.06	0.02	0.00	0.00	0.00	0.21
Na. Senhora das Neves	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vila Haddad	0.00	0.03	0.07	0.05	0.05	0.02	0.01	0.02	0.00	0.04
TOTAL	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

/a= Porcentagem do total de habitantes de Santos que vivem no bairro.

Fonte: IBGE, Censo Nacional; tabela 1397 (2010).

Elaboração da Consultora

ANEXO 4 – TABELA 13

Tabela 13 - Santos e bairros
Distribuição dos domicílios segundo a condição de ocupação da moradia, 2010.

Bairro	Própr Quit	Em Aquisiç	Alugado	Cedido	Outra	Total
José Menino	2,195	194	1,242	172	10	3,813
Gonzaga	6,625	498	2,471	445	25	10,064
Boqueirão	8,326	619	2,719	503	14	12,181
Embaré	9,122	814	3,503	547	26	14,012
Aparecida	9,372	905	2,654	566	39	13,536
Ponta da Praia	7,892	559	2,866	522	15	11,854
Estuário	1,138	184	552	70	7	1,951
Macuco	3,185	433	2,116	233	38	6,005
Encruzilhada	3,067	637	1,388	222	78	5,392
Campo Grande	6,142	743	2,483	296	22	9,686
Marapé	4,322	515	1,972	285	19	7,113
Jabaquara	395	23	372	27	0	817
Vila Belmiro	1,794	208	755	192	3	2,952
Vila Matias	1,331	161	1,510	112	29	3,143
Vila Nova	172	36	1,182	71	15	1,476
Paquelá	30	90	145	8	2	275
Centro	81	9	251	21	8	370
Valongo	19	1	42	5	0	67
Monte Serrat	291	1	75	8	0	375
Saboó	1,405	858	602	110	260	3,235
Alemoa	269	0	9	3	0	281
Chico de Paula	718	38	74	59	23	912
São Manoel	987	27	164	41	44	1,263
Caneleira	530	119	122	32	12	815
Santa Maria	1,314	25	548	115	9	2,011
Bom Retiro	1,664	473	472	80	7	2,696
São Jorge	1,432	45	494	122	34	2,127
Areia Branca	958	501	333	127	6	1,925
Castelo	2,564	221	454	151	5	3,395
Rádio Clube	4,046	506	792	187	18	5,549
Piratininga	216	23	27	22	2	290
Morro Fontana	103	0	127	6	0	236
Morro São Bento	1,121	16	862	129	3	2,131
Morro Pacheco	369	2	156	14	0	541

Tabela 13 - Santos e bairros
Distribuição dos domicílios segundo a condição de ocupação da moradia, 2010.

Bairro	Própr Quit	Em Aquisiç	Alugado	Cedido	Outra	Total
Morro Jabaquara	203	7	182	55	8	455
Vila Progresso	597	187	260	19	57	1,120
Morro Saboó	185	1	84	2	0	272
Morro Penha	391	15	200	4	2	612
Morro Marapé	182	3	92	12	1	290
Morro Nova Cintra	732	311	313	111	65	1,532
Morro Caneleira	280	5	26	6	3	320
Morro Santa Maria	719	9	66	11	0	805
Morro Chico de Paula	-	-	-	-	-	0
Pompéia	3,117	197	1,066	187	8	4,575
Morro Santa Terezinha	62	6	3	6	0	77
Morro José Menino	624	109	283	23	4	1,043
Morro Cachoeira	9	0	0	3	0	12
Guarapá	7	0	0	19	0	26
Monte Cabirão	132	0	5	8	0	145
Trindade	2	0	0	3	0	5
Cabuçu	5	0	0	3	0	8
Ipiri	16	0	0	4	0	20
Caruara	238	1	56	23	1	319
Quilombo	231	0	42	28	8	309
Nossa Senhora das Neves	-	-	-	-	-	0
Vila Haddad	33	0	24	3	0	60
TOTAL	90,960	10,335	36,236	6,033	930	144,494
Total (% do total)	62.95	7.15	25.08	4.18	0.64	100.00

Fonte: IBGE, Censo 2010, tabela 3219.

Elaboração da Consultora.

ANEXO 4 – TABELA 14

Tabela 14 - Santos e bairros
Rendimento mediano domiciliar por condição de ocupação da moradia, 2010

Bairro	Própr Quit	Em Aquisiç	Alugado	Cedido	Outra
José Menino	2,800	3,000	2,100	1,890	2,630
Gonzaga	4,700	6,500	3,000	2,000	2,810
Boqueirão	4,500	5,500	3,180	2,000	1,900
Embaré	3,500	4,500	2,510	1,950	1,989
Aparecida	3,010	3,500	2,650	1,900	1,800
Ponta da Praia	4,300	5,000	3,000	2,000	2,010
Estuário	2,400	3,600	2,000	1,610	1,600
Macuco	2,420	3,000	2,000	1,500	1,515
Encruzilhada	3,000	3,300	2,500	1,635	1,765
Campo Grande	3,400	4,300	2,800	2,250	2,200
Marapé	3,006	4,000	2,510	1,700	1,400
Jabaquara	2,250	2,200	1,800	1,510	-
Vila Belmiro	3,100	4,219	2,610	2,325	4,600
Vila Matias	2,500	2,600	1,500	1,685	1,700
Vila Nova	1,645	1,775	1,000	1,200	20
Paquetá	2,100	1,005	950	1,165	1,585
Centro	1,200	1,020	1,020	1,400	1,755
Valongo	1,710	700	1,800	2,156	-
Monte Serrat	1,510	5,000	1,510	1,010	-
Saboó	2,040	2,010	1,750	1,500	1,093
Alemoa	800	-	660	-	-
Chico de Paula	1,060	1,265	1,100	700	1,020
São Manoel	1,000	1,610	1,565	1,123	565
Caneleira	1,510	1,780	1,600	1,162	1,545
Santa Maria	2,200	2,800	1,900	1,800	1,710
Bom Retiro	1,800	1,620	1,615	1,500	1,800
São Jorge	2,200	2,620	2,000	1,735	1,475
Areia Branca	1,704	1,230	1,400	1,440	1,359
Castelo	1,800	2,100	1,721	1,500	1,630
Rádio Clube	1,360	1,200	1,500	1,210	1,000
Piratininga	2,000	2,310	1,500	1,300	2,185
Morro Fontana	1,310	-	1,400	1,080	-
Morro São Bento	1,510	1,370	1,135	1,252	1,780
Morro Pacheco	1,300	6,130	1,000	1,260	-

Tabela 14 - Santos e bairros
Rendimento mediano domiciliar por condição de ocupação da moradia, 2010

Bairro	Própr Quit	Em Aquisiç	Alugado	Cedido	Outra
Morro Jabaquara	1,530	1,080	1,300	1,400	517
Vila Progresso	1,500	1,500	1,265	1,370	1,200
Morro Saboó	1,380	1,000	1,060	510	-
Morro Penha	1,248	1,020	1,020	900	275
Morro Marapé	1,600	500	1,218	1,215	1,200
Morro Nova Cintra	1,800	1,240	1,500	1,280	1,120
Morro Caneleira	875	1,000	750	680	0
Morro Santa Maria	1,500	1,300	1,500	810	-
Morro Chico de Paula	-	-	-	-	-
Pompéia	4,500	7,000	3,350	2,100	1,611
Morro Santa Terezinha	8,000	7,520	3,900	1,500	-
Morro José Menino	1,770	2,400	1,510	1,300	820
Morro Cachoeira	1,200	-	-	1,400	-
Guarapá	1,200	-	-	750	-
Monte Cabrão	1,000	-	580	883	-
Trindade	1,255	-	-	510	-
Cabuçu	1,020	-	-	600	-
Iríri	758	-	-	600	-
Caruara	1,500	3,920	1,090	900	-
Quilombo	1,200	-	1,020	510	75
Nossa Senhora das Neves	-	-	-	-	-
Vila Haddad	1,900	-	2,205	2,000	-
Santos - TOTAL (R\$)	2,850	3,000	2,110	1,710	1,200
Santos - TOTAL (R\$)*	4,785.81	5,037.69	3,543.18	2,871.48	2,015.08

*= Corrigido para 2019 segundo o IPCA.

Fonte: IBGE, Censo 2010, tabela 3168.

Elaboração da Consultora.

6. NOTAS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL



Página Vida Sobre Vigas

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Comentários iniciais

Desde os anos 90's, pode-se dizer, genericamente, que as **despesas municipais vêm crescendo assimetricamente com relação às receitas** e, infelizmente, sempre com tendência a aumentar essa brecha de assimetria. Por um lado, as **despesas de capital nos setores de educação, saúde e assistência não dão conta de atender satisfatoriamente a demanda real nesses setores**, não obstante os repasses obrigatórios feitos pelas instâncias territoriais supramunicipais (União e Estado) e o montante realizado mesmo acima dos limites constitucionais mínimos; por outro lado, a **rubrica de gastos de pessoal inclui despesas incompressíveis** – exceto se houver dispensa de recursos humanos em quantidade significativa; e por um terceiro lado, há **gastos intensamente demandados pela população que não são responsabilidade específica dos governos municipais, como a segurança pública**, por exemplo, mas são esses governos que ficam mais próximos dos contribuintes e eleitores, que deles cobram soluções mais efetivas.

É claro que a **economia brasileira**, nos últimos 7-8 anos, **vem sofrendo uma diminuição e estagnação de seu crescimento, cujas principais consequências no âmbito geral são a contração dos empregos formais e a diminuição das transações**, resultando em **menores volumes de arrecadação de impostos que terminam por afetar as receitas municipais pela diminuição dos repasses obrigatórios da União (FPM etc) e dos Estados (ICMS, IPVA)**. Esse cenário parece ter chegado a seu limite e começa a dar sinais de recuperação, mas esta não será rápida nem vai recompor a estrutura econômica existente no último pico de crescimento dadas as **grandes mutações da economia e seus agentes**, com base nas novas alternativas de produção e consumo (coworking, airbnb, uber etc). Portanto, os **governos municipais terão que repensar com cuidado suas estruturas de manutenção e investimentos** pois, independentemente dessas situações, sempre vai prevalecer a regra da Lei de Responsabilidade Fiscal que não se vê afetada, pelo menos por enquanto, por esses cenários de crescimento econômico pífio e reestruturação setorial da economia.

Assim, a **promoção sustentável do desenvolvimento urbano local, com ou sem crescimento demográfico, vai depender cada vez mais de boas parcerias operacionais do governo municipal com o setor privado e os contribuintes** (residentes), já que ambos os segmentos têm igual interesse nesse desenvolvimento e precisam entender essa necessidade de coparticipação.

Cabe destacar, nesta oportunidade, que ao se falar de **financiamento do desenvolvimento urbano sustentável, entendemos que a análise de retorno financeiro é apenas uma das dimensões em pauta, devendo ser complementada por análises de impacto ambiental, social, institucional e de outros âmbitos, conforme cada caso**. E nem sempre o retorno financeiro é a dimensão determinante, embora sempre seja importante. Se a ideia é não apenas financiar uma obra comum, mas promover o desenvolvimento sustentável de um território, então as outras dimensões mencionadas também são importantes, e **as instâncias financiadoras já aceitam essa amplitude de critérios com bastante naturalidade**. Algumas vezes – e vale a pena destacar esse alerta – essas instâncias até exigem esses olhares adicionais (que algumas delas chamam de “salvaguardas”) e a análise de seus impactos.

Nas seções seguintes, vamos abordar sucintamente as **principais fontes de recurso para financiar obras públicas de desenvolvimento urbano local**, segmentadas em: (i) fontes internas próprias; (ii) fontes de parcerias nacionais; (iii) fontes internacionais, (iv) outras fontes pontuais. Cabe destacar bem claramente que não se trata de um relatório exaustivo sobre as fontes de financiamento, mas uma porta de entrada inicial para esse assunto, posto que o **foco principal do financiamento pretendido sempre será a natureza e o porte da obra pública** em questão.

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

FONTES INTERNAS PRÓPRIAS

As fontes internas próprias são rubricas do orçamento anual, sendo importante destacar três delas: o IPTU, a **Contribuição de Melhoria** e a **venda de Potencial Construtivo** (Outorga Onerosa do Direito de Construir).

IPTU

O IPTU de Santos está bem posicionado, incluindo na comparação entre cidades-espelho (Vitória e Itajaí). Apesar de estudos da Instituição Fiscal Independente (IFI) e do Consultor José Roberto Afonso apontarem uma “brecha de oportunidade” da ordem de 40%, como média geral para todo o país em termos de **melhor arrecadação do IPTU**, esse imposto é tradicionalmente malquisto na sociedade brasileira, que ainda não entendeu que se trata da “**taxa de condomínio da cidade**”. Em quase todos os casos de comparação entre IPTU e taxa de condomínio de prédios residenciais (ou não), a taxa de condomínio anualizada costuma ser equivalente a 15 vezes ou mais o valor do IPTU anual; entretanto, as pessoas não se dão conta de que, da porta do prédio para fora, a manutenção é do IPTU.

A primeira tabela abaixo indica quanto a Receita Tributária representa no total da Receita Corrente, e quanto o IPTU representa no total da Receita Tributária, resultando assim em uma conclusão sobre quanto o IPTU é relevante para a Receita Corrente municipal. Nota-se a importância relativa de Santos nesse quesito, razão pela qual **essa fonte de recursos pode estar chegando ao seu limite de aceitabilidade**, mas nunca é demais estudar sua melhoria.

Nesse contexto, **mesmo havendo alguma melhora da arrecadação, existe um teto de tolerabilidade socioeconômica e cultural para essa cobrança**. É preciso conhecer exatamente qual é esse teto, antes de qualquer aventura na modificação dessa cobrança, e desenvolver uma intensa campanha publicitária apontando o que se está fazendo com os recursos arrecadados, de modo a sensibilizar o contribuinte e reforçar sua consciência cidadã.

Ao se estudar a busca de financiamento, o corolário é examinar a **capacidade de pagamento**. Sem entrarmos em muitos detalhes, mas tomando apenas a informação disponível no portal do Tesouro Nacional sobre esse tema, nota-se uma **aparente dificuldade para um melhor trânsito do Município de Santos ao longo de um processo de pedido de empréstimo: sua capacidade de pagamento ainda está com nota “C”**, distintamente dos espelhos Vitória e Itajaí, cujas notas são respectivamente “B” e “A”. Os critérios de contribuição para essa nota CAPAG, e seus resultados em 2018, encontram-se na tabela abaixo.

Ver <https://www.tesourotransparente.gov.br/temas/estados-e-municipios/capacidade-de-pagamento-capag>, visita realizada em 28/09/2019.

Cidade	Ano	RecTrib= %RecCorr	IPTU= %RecTrib	IPTU= %RecCorr
Santos	2017	46,15	35,30	16,29
	2016	45,57	34,70	15,81
	2015	50,89	33,06	16,82
Vitória	2017	37,30	12,01	4,48
	2016	26,02	12,39	3,22
	2015	35,65	11,13	3,97
Itajaí	2017	19,14	18,36	3,51
	2016	18,10	19,51	3,53
	2014*	18,30	17,50	3,20

Fonte: STN, por meio do portal MeuMunicípio.
* = Itajaí não cadastrou dados para 2015.

Avaliação da Capacidade de Pagamento (CAPAG)			
Critério/ Indicador	Santos	Vitória	Itajaí
Endividamento	A - 19,20%	A - 20,64%	A - 2,95%
Poupança Corrente	B - 93,08%	B - 91,20%	A - 87,00%
Liquidez	C - 120,33%	A - 8,68%	A - 34,27%
Nota final	C	B	A
Endividamento = Dívida Consolidada / Receita Corrente Líquida			
Poupança Corrente = Despesa Corrente / Receita Corrente Ajustada			
Liquidez = Obrigações Financeiras / Disponibilidade de Caixa			
Fonte: Tesouro Nacional, setembro de 2019.			

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Contribuição de Melhoria

Já se comentou em capítulo anterior a respeito dessa fonte de recursos, alertando que o cumprimento de seu **rito legal não é complexo, mas é trabalhoso**: ele implica a publicação prévia dos valores de mercado dos imóveis que serão afetados pela obra pública (de qualquer esfera de governo) e, em seguida à conclusão da referida obra, a publicação das estimativas de ganho de valor comercial para os mesmos imóveis, dando-se tempo hábil para eventuais reclamações ou divergências técnicas, findas as quais o tributo poderá ser lançado.

Os **municípios brasileiros em geral**, seja por inércia, preguiça, desconhecimento ou temporalidade eleitoral, **costumam preferir** apenas os métodos mais tradicionais de obtenção de recursos financeiros adicionais, i.e. **os empréstimos**. Muitas vezes, esses tomadores de dinheiro parecem se esquecer que empréstimo é dívida futura, mas, como na maioria das vezes a equipe de governo que toma o empréstimo não é aquela vai repagá-lo, a operação é realizada (ou tentada) sem muita preocupação.

Os **municípios mais experientes na modalidade de Contribuição de Melhoria** para o financiamento de obras e infraestrutura são Maringá (PR) e Campo Grande (MS), entre outros com menor expressão. Cabe comentar, e até mesmo enfatizar, em função desse rito legal, que **esse mecanismo depende em parte da aceitação e entendimento técnico** do Ministério Público Estadual (que geralmente é muito favorável a ele) e **do respectivo Tribunal de Justiça estadual**, cujas preferências e tendências variam bastante conforme cada Estado. Assim, nunca é demais explorar as tendências e condicionantes desse cenário no TJ-SP antes de realmente optar por essa modalidade.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Esse **instrumento urbanístico foi adotado pelo Estatuto da Cidade em 2001** e, desde então, vem sendo utilizado por diversas cidades com relativo sucesso, dentro do objetivo de se recuperar, pelo menos em parte, a valorização imobiliária provocada por investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos, os quais permitem maior adensamento da região beneficiada.

A rigor, a Outorga Onerosa é apenas a **venda de potencial construtivo adicional**, além do coeficiente de aproveitamento básico, seja qual for seu montante, gerando recursos adicionais para o governo municipal. Nesse conceito, **funciona como uma “moeda municipal”**, posto que o potencial construtivo é um elemento definido pela sociedade local nos termos do Plano Diretor e respectivo Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, aprovados pela Câmara Municipal. Como ilustração, pode-se comentar que o Município de Curitiba já utilizava esse mecanismo desde 1989, portanto 12 anos antes do Estatuto da Cidade, para promover um melhor aproveitamento das zonas residenciais de média densidade, gerando recursos para o Fundo Municipal de Habitação. A cultura política e jurídica local aceitou plenamente essa operação por entender que se tratava de uma estratégia de solidariedade cívica em favor de famílias que demandavam habitação digna e em área urbanizada.

O **desafio da utilização dessa fonte de recursos é a sua relação direta com o dinamismo do mercado imobiliário**, que depende, no mais das vezes, do dinamismo demográfico ou econômico local, posto que esse crescimento gera novas demandas. Dado o fato de que **a cidade de Santos não vem tendo um dinamismo demográfico expressivo**, suas atividades econômicas encontram-se em fase de estagnação (ou não geram demandas locais em termos imobiliários) e também considerando que os coeficientes de aproveitamento básicos já são relativamente altos em algumas zonas, **a importância da Outorga Onerosa como geradora de recursos fica bastante comprometida**.

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

FONTES DE PARCERIAS NACIONAIS

Está cada vez mais atraente a busca de parcerias com o setor privado para o cofinanciamento de obras de infraestrutura e serviços, destacando-se aqui as **Operações Urbanas** (OU's) adotadas como instrumento urbanístico pelo Estatuto da Cidade, sejam elas consorciadas ou não, e também as **Parcerias Público-Privadas** (PPP's), comentadas brevemente adiante com respeito a suas vantagens e desvantagens. Outras fontes de financiamento que podem ser exploradas são as parcerias intergovernamentais com o **Governo Federal**, por exemplo, por meio dos programas setoriais nos Ministérios, utilizando ou não recursos do Orçamento Geral da União (OGU).

Operações Urbanas

Esse mecanismo foi adotado pelo Estatuto da Cidade, que dispõe sobre sua utilização, a partir da adoção específica pelo Município em lei própria.

As Operações Urbanas, consorciadas ou não, **são uma boa fonte de recursos financeiros para financiar infraestrutura e equipamentos públicos em porções bem definidas da cidade**, mas sua utilização precisa atender a dois critérios estratégicos: (i) o **montante** da Operação Urbana (em termos urbanísticos) tem que ser **suficientemente robusto para despertar o interesse do setor privado**, pela capacidade desse foco em gerar novas oportunidades e melhor urbanismo; e (ii) o montante (agora em termos financeiros) precisa ser **suficientemente pequeno para não fazer concorrência predatória aos demais investimentos** pensados para a cidade, salvo de essa Operação Urbana for considerada deliberadamente o investimento mais importante em todo o município e se pretender dar todo o foco e prioridade a ela.

O mecanismo é a **venda de potencial construtivo**, portanto parecido com a Outorga Onerosa, mas sua operacionalização é **feita por meio de leilões** públicos organizados por um parceiro de fidúcia bancária junto à Bolsa de Valores, para a distribuição primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC's). Esses recursos só podem ser utilizados na área abrangida pela Operação Urbana e nas rubricas de investimento claramente identificadas no projeto dessa Operação. É claro que, durante os leilões, **alguns investidores consideram a oportunidade de comprar certificados sem sua utilização imediata, pensando em uma venda secundária** durante a qual esses investidores poderiam realizar algum lucro com a valorização desses certificados, pelos avanços das obras em geral.

Parcerias Público-Privadas

Como consideramos que a **Parceria Público-Privada – PPP – é uma modalidade bastante interessante e oportuna para o financiamento de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos em geral**, vamos dedicar mais espaço e tempo a ela.

A Parceria Público-Privada (PPP) é um **arranjo de tipo “contrato de prestação de obras e serviços”, cujo valor é igual ou superior a R\$ 20 milhões, com duração mínima de 5 anos e máxima de 35 anos, firmado entre uma empresa privada e uma instância de governo (federal, estadual ou municipal)**. No Brasil, as PPP's constituem um instrumento essencial para a implementação da política de desestatização: segundo um relatório do BNDES em seu portal (www.bndes.gov.br), usa-se a **concessão comum** nos casos em que a tarifa cobrada do usuário e as outras receitas de administração do serviço são suficientes para remunerar o concessionário pela prestação do serviço, enquanto as **PPP's** são utilizadas nos demais casos, quando existe algum pagamento pelo ente público.

A **PPP está regulamentada por um procedimento bastante preciso**, iniciado por uma etapa de planejamento institucional, quando são feitas análises da capacidade fiscal do ente público interessado, entre outros estudos do marco jurídico e fiscal, seguindo depois para a estruturação do projeto e elaboração de editais. O processo continua com o leilão da oferta e captação das propostas dos investidores, finalizando com a contratação da proposta que melhor convier ao ente público interessado.

Existe um Observatório das PPP's (www.pppbrasil.com.br) e uma entidade privada – Radar PPP – com vários patrocínios, que divulga o andamento das diversas iniciativas em curso. As estatísticas diferem um pouco entre esses interessados porque cada um tem uma maneira distinta de apresentar e comentar os empreendimentos que buscam o formato de PPP, segundo o financiamento conseguido. Dada a atual recessão/estagnação econômica, esses portais deixaram de fazer monitoramento em maio de 2018, infelizmente. Mas existem manuais e fontes de referência à vontade para orientar o processo de **formulação inicial de PPP's**.

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Há **casos muito didáticos nessa modalidade de financiamento**. Um dos que merece destaque é a PPP contratada pelo Estado de Minas Gerais para o tratamento de resíduos sólidos urbanos na Região Metropolitana de Belo Horizonte, que figura como um caso emblemático de processo adequado e resultado eficiente. Essa decisão partiu do fato de que a maioria dos municípios metropolitanos (e sua periferia imediata) destinava os resíduos sólidos a lixões ou aterros controlados. Foi considerada também a incipiente capacidade administrativa desses municípios em lidar com um assunto relativamente complexo, como é a gestão dos resíduos sólidos, à luz da Lei Federal e Política Nacional que tratam desse tema.

As inovações trazidas à luz por essa iniciativa incluem: (i) a subdivisão do território abrangido em dois lotes, estimulando a competitividade entre as empresas interessadas; (ii) a inclusão de critérios de compensação ambiental para avaliar a licitação; (iii) definição de indicadores de desempenho que afetam o critério de pagamento pelos serviços prestados. Toda a iniciativa foi coordenada pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Como **ilustração adicional para que a Prefeitura de Santos compreenda melhor o alcance setorial dessa modalidade**, podemos comentar que o Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, abrange 8 iniciativas de PPP, incluindo: três de esgotamento sanitário (Macaé, Paraty e Rio das Ostras); a iluminação pública em São João de Meriti; o Estádio Maracanã (Estado); o VLT da área portuária do Rio de Janeiro (Município do Rio de Janeiro).

Um **elemento que afetou o andamento das iniciativas de PPP foi o uso do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI)**, pelo qual o poder público divulga seu interesse e convida a iniciativa privada a elaborar e apresentar estudos de viabilidade para o projeto, a seu próprio risco, mediante o compromisso de indenizar o caso/estudo que vier a ser utilizado. É importante destacar que o lançamento de projetos não significa necessariamente que haverá contrato assinado ao final do processo: segundo relatório da supracitada entidade Radar PPP (www.radarppp.com), a taxa de conversão dos PMI em contratos é ainda bastante modesta: apenas 5 casos em 65 em 2013 (ano de publicação dos PMI), 2 casos em 56 em 2014, nenhum caso em 2015 (161 publicações) ou 2016 (56 publicações), sendo que a crise econômica vigente e a complexidade dos projetos explicam em boa parte essa situação.

Cabem aqui **alguns alertas sobre os desafios ainda pendentes para o uso eficiente dessa ferramenta** de financiamento e cooperação. O primeiro deles é realizar uma boa etapa de planejamento e visão de futuro, onde constem todos os efeitos previsíveis da adoção de uma PPP, posto que os governos subnacionais (estados e municípios) têm encontrado dificuldades em criar capacidades para administrar corretamente os riscos fiscais inerentes aos compromissos assumidos, incluindo os passivos contingentes, ie os pagamentos incertos que dependem da ocorrência adequada de eventos futuros. Outro desafio é encontrar uma fórmula adequada para incluir entre os potenciais contratados as empresas médias nacionais, assim como empresas estrangeiras, o que ampliará a oferta de proponentes.

Algumas luzes para tudo isso estão **disponíveis no portal do atual Ministério da Economia (antigo Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão)**, além de ampla documentação no **portal do BID**, onde existe um estudo chamado “Os impactos fiscais dos contratos de parceria público-privada: estudo de Caso do ambiente institucional e da prática no Brasil”.

É oportuno indicar que o Governo Federal tem adotado medidas para reforçar a importância com que veem esse tema na agenda política brasileira. Uma evidência é a Lei Federal Nº 13.334, de 16 de setembro de 2016, que estabeleceu o conceito de “contrato de parceria”, consolidando todas as formas de acordos contratuais entre instâncias de governo e a iniciativa privada para o desempenho de atividades conjuntas, sejam concessões ou não, incluindo o uso de PPPs. Um elemento primordial para esse bom desempenho é se assegurar a convergência mais sincrônica possível da prioridade municipal com os interesses federais se possível, incluindo o interesse estadual, igualmente).

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Concluindo esta seção, não restam dúvidas de que a **administração pública municipal precisa se modernizar, adotando ferramentas mais ágeis para garantir custo-eficiência de suas operações e eficácia em seus resultados**, como as mencionadas nos parágrafos acima, entre outras. Entretanto, persistem pelo menos **dois obstáculos** para esse processo de modernização: (i) a insistência, em nome da autonomia, em não querer compartilhar decisões e operações de interesse comum, mantendo-se o paradigma do individualismo, mesmo quando existem vantagens evidentes para todas as instâncias que aceitarem o associativismo; e (ii) o medo, ou pelo menos desconforto, das autoridades locais eleitas em enfrentar e assumir os custos políticos para recuperar a valorização territorial provocada pelo planejamento e execução de obras públicas em infraestrutura e equipamentos, incrementando com justiça fiscal e socioambiental sua receita própria, que na realidade é a expressão mesma daquela tão propalada autonomia. Por outro lado, é preciso reconhecer que a população, em geral, tem pouca formação política e conscientização cidadã para entender que o **Direito à Cidade implica igualmente** em Deveres para com a Cidade (isto é, atender os **Direitos da Cidade**). Nesse último ponto, tanto autoridades locais como seus eleitores querem receber muitos benefícios, mas imaginando que seus custos serão assumidos por outrem.

Em regiões com intensas trocas entre municípios vizinhos (seja por razões de emprego, atenção de educação ou de saúde, ou outra qualquer), a existência de **Consórcios Intermunicipais e Interfederativos** com grande eficiência operacional ainda não foi suficiente para convencer os governos locais a utilizar mais vezes esse arranjo institucional. Por outro lado, já existem casos de municípios que, ao participar de inúmeros consórcios para atender tantas necessidades em paralelo, consideram abandonar alguns deles, dados os diversos ritos burocráticos para realizar cada uma de suas operações. Não há ferramenta ideal e uniforme para todos os casos: é importante examinar *ex ante* os resultados pretendidos e só depois identificar a ferramenta que melhor atenda o processo de posta em marcha para consegui-los, avaliando seu custo político, administrativo, financeiro e operacional.

OGU – Programas do Governo Federal

O Orçamento Geral da União – OGU é o **principal elemento de financiamento público do Governo Federal, abrangendo todos os Ministérios** e complementando recursos específicos de programas geridos pelos bancos públicos de investimento (BNDES, BB e Caixa), na medida do possível.

No caso em pauta, a **principal unidade articuladora para as iniciativas municipais** tende a ser o antigo Ministério das Cidades, atual **Ministério do Desenvolvimento Regional, especialmente no tocando aos investimentos em mobilidade sustentável, habitação de interesse social, saneamento ambiental e programas urbanos integrados**.

Infelizmente, nos anos recentes, os sucessivos contingenciamentos no orçamento federal têm dificultado a obtenção de aval para empréstimos mais vultosos em iniciativas municipais. Entretanto – e vamos reiterar uma avaliação muito autêntica – a **importância geoeconômica estratégica da cidade de Santos é um atributo que pode superar essas dificuldades, se for bem conduzida no âmbito político**.

Isso significa que pode ser interessante envolver a Agência Metropolitana da Baixada Santista nos estudos e iniciativas em Santos ou para Santos, como polo regional e metropolitano.

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

FONTES INTERNACIONAIS

Nesta seção, os comentários **não são exaustivos**, mas simplesmente ilustrativos. Cabe destacar, já de início, que diversas **agências de cooperação financeira** (esse é o termo oficial para a maior parte dos empréstimos financeiros) **incluem uma atividade de cooperação técnica**, para apoiar o possível tomador na formatação do pedido de financiamento e cujo custo é incluído no montante total a ser emprestado. Atualmente, já existem **menos barreiras às parcerias** e diversas agências aceitam trabalhar em conjunto com um foco comum, mas fracionando o “projeto” de modo a que **cada agência possa se desenvolver dentro de suas características próprias de operações, prioridades e trâmites**.

Cabe ao governo municipal interessado deixar bem clara ao possível prestador financeiro suas posições de eventuais limitações e prioridades, sem se deixar levar pela conversa geralmente inteligente desse prestador. Recordemos que o negócio das agências de cooperação financeira é “vender dinheiro”, ie vender UDS 100,00 por USD 111,00 (ou outro valor que inclua taxas e juros). Por um lado, **esse negócio financeiro não existe sem tomadores de empréstimos** e as agências precisam ter certeza de que o tomador é entidade séria e vai repagar o empréstimo. Por outro lado, com a **continuada promoção do desenvolvimento sustentável e das regras de compliance** (algo como “governança financeira e prevenção de corrupção”), aquelas agências agora precisam tomar em conta o que será feito com o dinheiro emprestado, e como isso ocorrerá. Portanto, existe bastante espaço para negociações institucionais e financeiras, mas também existem diversas restrições. No mais das vezes, essas agências buscam repetir os casos que funcionaram bem, citando esses exemplos, mesmo quando não são o foco direto da atenção do possível tomador.

Entre as **agências multilaterais com presença no Brasil**, podem ser destacadas o Banco Mundial (BM/WB), o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID/IADB), a CAF (Corporação Andina de Fomento, também conhecida como banco de desenvolvimento da América Latina), as agências temáticas da ONU (UNICEF, GEF, UNESCO, UN-Habitat, programas setoriais), o Fundo de Desenvolvimento da Bacia do Rio da Prata (FONPLATA), o programa Cities Alliance (para regularização fundiária, estratégias locais de desenvolvimento urbano, etc), o Banco dos BRICS, entre outras.

Os **programas setoriais e focos dessas agências multilaterais costumam variar um pouco** a cada 10 anos, tratando de se acomodar não apenas aos **interesses gerais acordados em âmbitos mundiais, como os ODS (Agenda 2030), o Pacto de Mudanças Climáticas (Acordo de Paris) etc, como também às prioridades macrorregionais (no nosso caso, da América Latina)**. Nesse âmbito, as prioridades quase sempre se destinam a iniciativas de redução da desigualdade socioeconômica, recuperação e preservação ambiental, desenvolvimento urbano sustentável “*lato sensu*”, mobilidade urbana etc. No mais das vezes, essas prioridades se misturam para atender objetivos territoriais mais abrangentes.

Os programas setoriais das **agências bilaterais** costumam sofrer as mesmas variações, com a diferença de que cada agência sempre tem um foco prioritário mundial e, ao mesmo tempo, procura atender o **programa de cooperação técnica acordado entre o Brasil e essa agência**.

No Brasil, são bastante ativas as agências da França (Afd), Alemanha (KfW, GIZ) e Japão (JICA), mas também existem programas nas cooperações do Canadá (CIDA), Espanha (AECID), Suécia (SIDA) etc. Por uma questão de visibilidade internacional, todas essas agências também procuram se pautar dentro de alguma prioridade mundial, como aquelas mencionadas acima.

Em todos esses casos de empréstimos internacionais, **é imprescindível a participação do Governo Federal**, não apenas porque o município não tem o atributo das relações internacionais (que é privativo da esfera federal), como precisa do aval federal para neutralizar a questão da variação cambial.

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

OUTRAS FONTES PONTUAIS

Esta seção se refere a outras fontes eventuais, e principalmente os recursos financeiros obtidos como **empréstimos não-reembolsáveis**, associados ou não a empréstimos convencionais (ie, reembolsáveis). Há países onde esse tipo de apoio financeiro é bastante comum, como nos Estados Unidos, Canadá e outros países com maior desenvolvimento político, socioeconômico e cultural, nos quais o **conceito de “filantropia ativa” tem grande participação na gestão pública**, ainda que geralmente associado a alguma ideologia prática de visão econômica do mundo, como o liberalismo econômico, ou a promoção do empreendedorismo individual, ou alguma iniciativa muito pontual de atenção a famílias bastante vulneráveis, seja em educação, saúde, saneamento ou moradia.

Note-se que muitos **milionários destinam boa parte de suas fortunas, por exemplo, como herança para universidades** (em inglês, “*endowment*” ou dotação), as quais usam esses recursos para financiar pesquisas que levam a produtos comerciáveis que geram mais recursos, retroalimentando esse ciclo virtuoso de investimentos. **No mundo menos desenvolvido, esse paradigma é menosprezado** e até mesmo evitado, pois muitas universidades o consideram indigno da sua função primordial de gerar conhecimento e sabedoria sem vinculação comercial. **Essa situação está em processo de revisão**, pois diversos centros universitários já aceitam pelo menos realizar pesquisas cujos resultados apresentem soluções práticas para problemas comuns que devem ser resolvidos por políticas públicas. Além de serem uma ponte construtiva para passar da teoria abstrata ao mundo real, **dando mais uma função social às universidades**, além do evidente foco pedagógico e de formação profissional.

Outros milionários constituem **Fundações próprias** com boa parte de suas fortunas, cujos rendimentos são oferecidos para **programas sociais em países e cidades menos desenvolvidas**, quase sempre associados à redução de desigualdades socioeconômicas e geração de oportunidades para a autossustentação das famílias (renda própria pela via do trabalho).

Infelizmente, o **Brasil não costuma ser foco dessa atenção diferenciada**, pois a maioria desses fundos e fundações segmentam os países segundo o IDH das Nações Unidas, ou o **PIB em poder aquisitivo paritário do dólar estadunidense**, o que deixa o **Brasil, como país, automaticamente fora do radar dessas fontes**. Costuma ser inútil argumentar que, mesmo sendo um país medianamente rico em recursos naturais e materiais, embora com administração ainda ineficiente, ele abrange **muitas situações de grande desigualdade**, tanto entre regiões como entre cidades, e **até mesmo dentro de cada cidade**. Assim, algumas cidades chegam a receber recursos desses fundos, diretamente ou por meio de parcerias com entidades da sociedade civil, uma vez que sejam reconhecidas como cidades bem administradas, mas cujos recursos próprios não alcançam satisfazer todas as suas necessidades mais prementes. **É nesse contexto que a cidade de Santos poderia ter alguma chance**, especialmente se se apresentar em conjunto com parceiros da sociedade civil local com influência nacional ou global.

Algumas grandes empresas mantêm fundações ou entidades internas com denominação de “instituto de responsabilidade social”, promovendo a **Responsabilidade Social Empresarial (SER)**, atitude agora mais visível naquelas empresas que buscam se destacar no atendimento às necessidades socioeconômicas e ambientais das famílias e dos territórios onde estão localizadas. Mesmo não havendo um catálogo nacional de SER, nem muita divulgação consolidada dessas operações, sabe-se que o seu montante global supera alguns bilhões de reais cada ano, variando bastante em função do volume econômico transacionado pelas empresas contribuidoras, o que depende obviamente do cenário de dinamismo econômico: em momentos de recessão ou estagnação, não há como favorecer as rubricas de responsabilidade social além dos limites equivalentes à compensação pelo não pagamento de impostos federais (e talvez estaduais).

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Outras fontes pontuais (e bastante eventuais) se referem a oportunidades advindas de mecanismos operacionais internos da Prefeitura de Santos para a alocação estratégica de recursos financeiros. Vamos destacar alguns casos:

A jurisdição territorial de Santos inclui uma grande porção de solo, na parte continental, classificada como APA. Muitas vezes, é necessário permitir alguma ocupação desses terrenos, com os cuidados necessários para se manter os aspectos de preservação ambiental. Essa ocupação diferenciada em zonas mais frágeis geralmente dá lugar a medidas de compensação, nos termos previstos na legislação de EIV, EIA ou RAP. **Uma forma estratégica, a ser explorada, é a utilização dessas medidas de compensação em partes do território insular que possam, de algum modo, apresentar compensações interessantes e relevantes** para o processo de preservação geral do território municipal. É uma linha de ação que requer bastante estudo e conversa de argumentação, mas não deve ser descartada de entrada;

Esse mesmo raciocínio serve, com maior razão, para **qualquer utilização de terreno à beira-mar (ou beira-canal) para efeitos de expansão ou reforma das instalações portuárias**. Certamente entrarão em discussão medidas compensatórias que podem ser coadjuvantes importantes na consecução dos processos de renovação ou revitalização urbanas.

Em complementação ao comentado acima, é **importante que a Prefeitura promova uma ampla discussão interna sobre as prioridades de investimento territorial** e seus objetivos estratégicos corporativos, organizando uma espécie de “**lista prioritária**” para os eventuais **Termos de Ajuste de Conduta (TAC’s)**, de modo que, ao surgir a oportunidade de alguma compensação, saiba-se de imediato quais são as prioridades a serem oferecidas para essa compensação.

Não se deve perder de vista o fato de que a cidade de **Santos está, ainda, bastante refém das atividades do Porto de Santos, secundada pela possibilidade de expansão das atividades da Petrobrás, especialmente no caso do pré-sal**, no âmbito do cenário macroeconômico e suas derivações locais. Nesse contexto, é muito importante desenhar cenários alternativos de diversificação da economia local para diminuir a importância relativa daquelas duas rubricas, de modo a deixar o governo municipal menos engessado em termos de parceiros estratégicos de médio e longo prazo (muito embora a autoridade portuária e/ou a Petrobrás sempre serão, individualmente, as principais parcerias locais).

6. COMENTÁRIOS SOBRE FONTES DE FINANCIAMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

COMENTÁRIOS FINAIS

Atualmente, o mundo é urbano, e será sempre cada vez mais urbano, tanto para as coisas boas como as nem tanto. **As cidades são o foco principal de muitas políticas públicas e inclusive da atenção da cooperação técnica e financeira de agentes econômicos.** Nesse cenário, **Santos é uma cidade preponderante**, senão por seu relativo peso demográfico, certamente **por sua posição geográfica estratégica e seu peso econômico.** Nessa condição, ela sempre será ouvida em todos os momentos em que quiser se manifestar.

Assim, uma **estratégia que recomendamos com muita ênfase** é organizar uma espécie de “road show” envolvendo as principais agências internacionais de cooperação técnica e financeira, tanto multilaterais (ONU e suas agências, Banco Mundial, BID, Banco dos BRICS, CAF, Fonplata etc) como bilaterais, especialmente GIZ (Alemanha), JICA (Japão), AfD (França) e países para os quais o Brasil exporta bens por meio de Santos.

Essa estratégia também deve **incluir visitas técnicas a fundações privadas e filantrópicas que tenham representação no Brasil** (ou diretamente por meio de seus portais na internet), priorizando aquelas que mencionam apoiar políticas sociais de redução das desigualdades, por exemplo. Apenas como referência inicial, podemos citar as Fundações Ford, Kellogs, Fullbright, Rockefeller, Interamericana, Bill & Melinda Gates etc.

É preciso reconhecer que **a boa gestão é fundamental para que se alcancem os resultados de qualquer planejamento**; porém, mesmo a boa gestão tem seus limites. No livro *“Se os Prefeitos Dominassem o Mundo”*, o autor propugna a ideia de que são as cidades que, atualmente, deveriam liderar as decisões em um mundo cada vez mais urbano. Porém, essa liderança, segundo o autor, precisa estar apoiada em *“pragmatismo, em vez de política; inovação, em vez de ideologia; e soluções, em vez de soberania”*.

É muito importante ter em mente que o **governo municipal precisa ser proativo na busca pelas parcerias e resultados desejados.** Para isso, é fundamental que exista **coerência e consistência em todos os programas municipais** – e atualmente mais que nunca, com articulação quanto aos ODS (Agenda 2030), atenção às Mudanças Climáticas e outros compromissos mundiais endossados pelo Brasil. Essa característica normalmente exige que o **desenvolvimento de projetos estratégicos, sua negociação para captação de recursos e consequente execução sejam capitaneadas por unidade específica na estrutura orgânica e funcional da Prefeitura**, situada ao maior nível hierárquico possível. Essa é uma lição aprendida de todos os Municípios bem sucedidos nesse tipo de empreitada.

E mão à obra: o sonho só continua sendo apenas um sonho pela inércia do sonhador.



7. CONDIÇÕES DE VIDA NAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INFORMAL

Fonte: Vida Sobre Vigas – Edmilson Almeida Duarte

7.1 IBGE: AGLOMERADOS SUBNORMAIS

Ciente dos desafios que o atendimento à questão da moradia representa para os municípios brasileiros, o IBGE tem procurado, na oportunidade dos Censos, por exemplo, coletar informações sobre as áreas categorizadas como “aglomerados subnormais”. Os dados apresentados nas páginas a seguir derivam desse esforço, tendo sido retirados de dois sites especialmente preparados pelo Instituto com informações selecionadas e tabuladas para alguns municípios brasileiros, dentre os quais Santos. O fio condutor do raciocínio é que, ainda que as denominações “aglomerados subnormais”, “ocupações irregulares”, “favelas”, “palafitas”, remetam, cada qual, a modelos mentais mais ou menos homogêneos, essas realidades não são monolíticas, e que políticas públicas bem desenhadas precisam estar em sintonia com particularidades de cada área de intervenção.

Em um dos sites (<https://censo2010.ibge.gov.br/agsn/>) encontram-se as informações, aglomerado por aglomerado, nos municípios selecionados para o estudo. No outro, <https://censo2010.ibge.gov.br/agsn2/>, as informações encontram-se em um nível maior de agregação. Ambas são complementares, pois os dados escolhidos pelo IBGE para cada escala de análise são distintos. Infelizmente, em Santos, as ocupações em cortiço na região central não se encontram entre os dados tabulados.

No esforço de melhor entender a situação dos moradores dessas áreas em Santos compilamos para cada um dos Aglomerados pesquisados um extrato desses indicadores, a fim de alimentar essa caracterização: a pirâmide etária, a quantidade de moradores, tipo e condição de ocupação dos domicílios, abastecimento de água, existência de banheiro ou sanitário, destino do lixo e energia elétrica. Ao final desse capítulo incluímos um glossário extraído das notas técnicas do Censo para maior clareza das definições adotadas pelo IBGE (Anexos 1 e 2).

Em que se pese que é um retrato do passado, pois quase dez anos já decorreram desse levantamento, acreditamos que a informação permaneça útil no sentido de destacar as particularidades e semelhanças entre as áreas estudadas, permitindo inferências sobre aspectos socioeconômicos e condições da vida urbana dessas comunidades.

Observa-se que há Aglomerados compostos por mais de um setor censitário. Nesses casos, apenas um deles foi escolhido para a composição dessas fichas, estando o mesmo indicado por um círculo amarelo.

Além das fichas por Aglomerado, compilamos alguns comparativos a fim de reforçar as especificidades de cada região. É notável, por exemplo, a diferença da distribuição populacional (masculina e feminina) e os perfis etários, principalmente quando se observam as relações entre as áreas de palafitas e de morros. Há particularidades também na condição da ocupação. Em algumas áreas, verifica-se o predomínio do qualificativo “próprio e quitado”, enquanto que em algumas outras a situação de alugado ou “outra condição” aparecem em destaque, o que pode sinalizar uma maior vulnerabilidade nessas comunidades. O município parece fazer um bom atendimento da coleta do lixo nessas regiões, mas a indicação de diversas áreas em que a coleta é feita via caçambas sinaliza a dificuldade de acesso a elas. Ainda que predominem com folga os atendimentos dos domicílios pela rede geral de água, restam dúvidas quanto aos aspectos qualitativos dessas ligações, bem como sobre a infraestrutura de esgoto a partir dos banheiros e sanitários. O destaque para a energia elétrica teve como raciocínio a questão econômica, pois em algumas comunidades predominam as ligações à rede geral sem medidor, ou com medidores comuns a mais de um domicílio. Há ainda casos em que o fornecimento de energia é listado como sendo de “outras fontes”.

Finalmente, do comparativo dos dados em maior nível de agregação, deseja-se destacar que é ligeiramente menor, nos aglomerados subnormais, o percentual de pessoas que gastam mais de uma hora diariamente no deslocamento para o trabalho, com relação as demais áreas da cidade. Ainda, verifica-se que 3,56% estão a menos de 5 minutos do trabalho; 36,18% de 6 a 30 minutos; e 51,55% de 31 minutos a uma hora. Totaliza-se assim 91,3% de pessoas que gastam até uma hora de seu dia nos deslocamentos de casa para o trabalho. Em que se pese a geografia compacta da porção urbanizada do município, esse é um fator a ser seriamente avaliado quando se pensando em projetos habitacionais que envolvam a relocação dos moradores.

Nesse sentido, outro ponto a ser destacado é o tempo de residência das pessoas não naturais da Unidade da Federação com tempo ininterrupto de residência na Unidade da Federação. Ainda que não seja possível delimitar quantos desse tempo foi de residência no município de Santos, 80,01% declaram residir no estado de São Paulo a 10 anos ou mais, e 7,52% entre 6 e 9 anos; apenas 12,47% moram no estado a 5 anos ou menos, percentual que muito se aproxima do restante da cidade (11,21%). Infere-se assim uma certa estabilidade em fluxos migratórios, vínculos importantes estabelecidos no estado de residência, e uma percepção semelhante em diferentes classes sociais da oferta de oportunidades (econômicas/pessoais) no município.



<https://noticias.uol.com.br/album/2018/06/04/palafitas-de-santos.htm?mode=list&foto=23>

7.2 PERFIL DAS COMUNIDADES EM SANTOS, IBGE



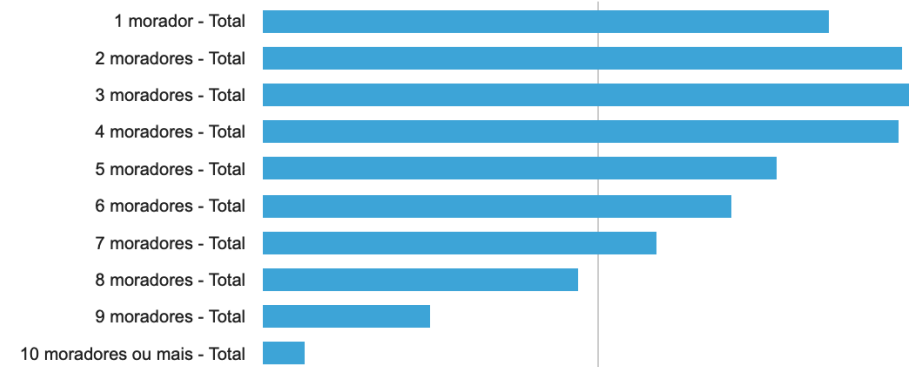
VILA DOS CRIADORES

281 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

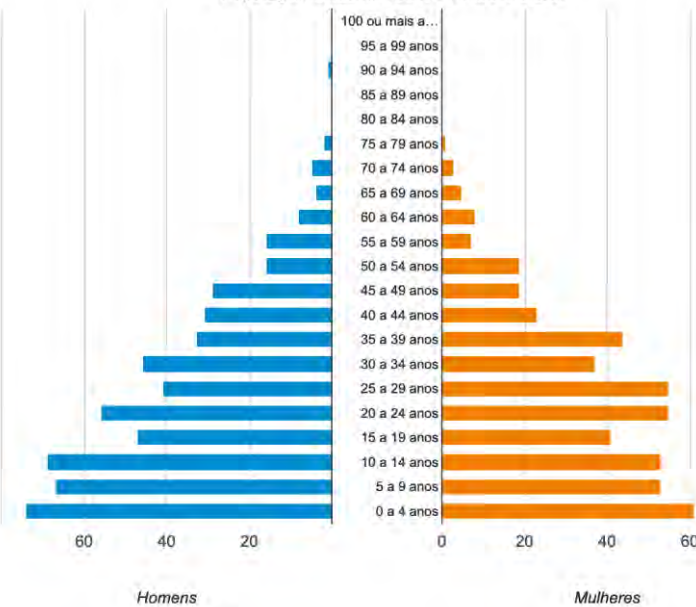


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

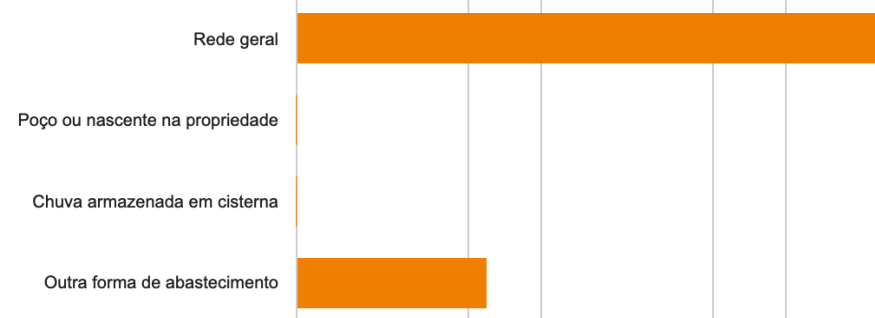


População residente - Sexo - Pirâmide etária



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



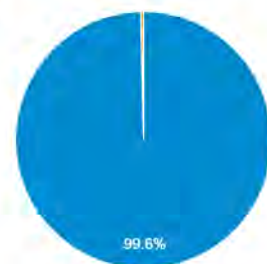
Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



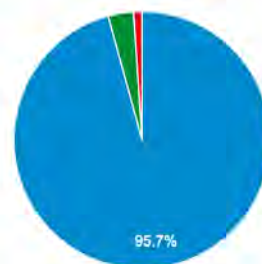
Domicílios particulares permanentes - Tipo

● Casa
● Casa de vila ou em condomínio



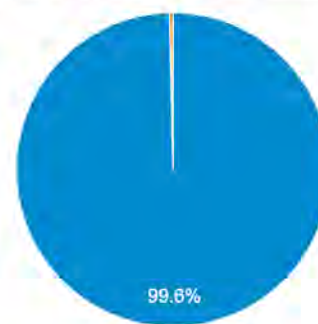
Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

● Próprio e quitado
● Alugado
● Cedido de outra forma



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

● Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário
● Sem banheiro de uso exclusivo dos moradores e nem sanitário



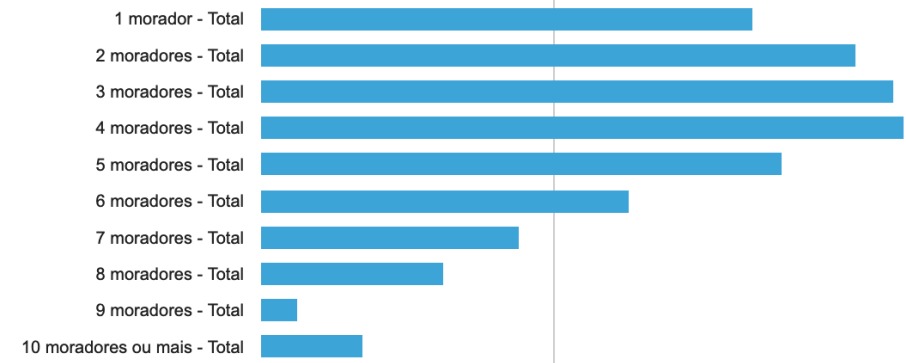
SÃO MANOEL

354 DOMICÍLIOS



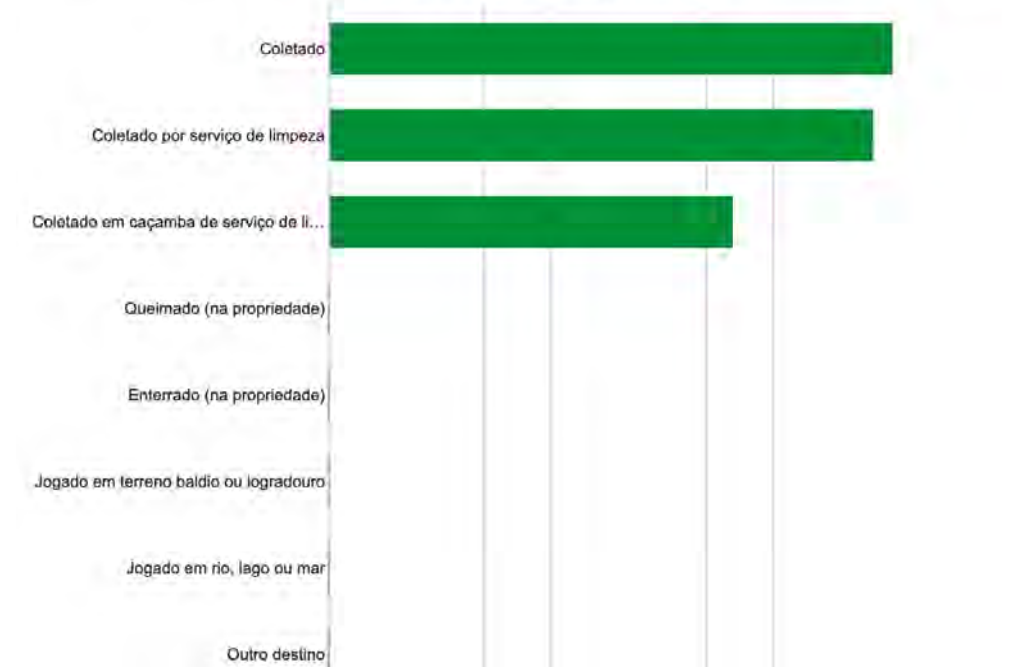
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

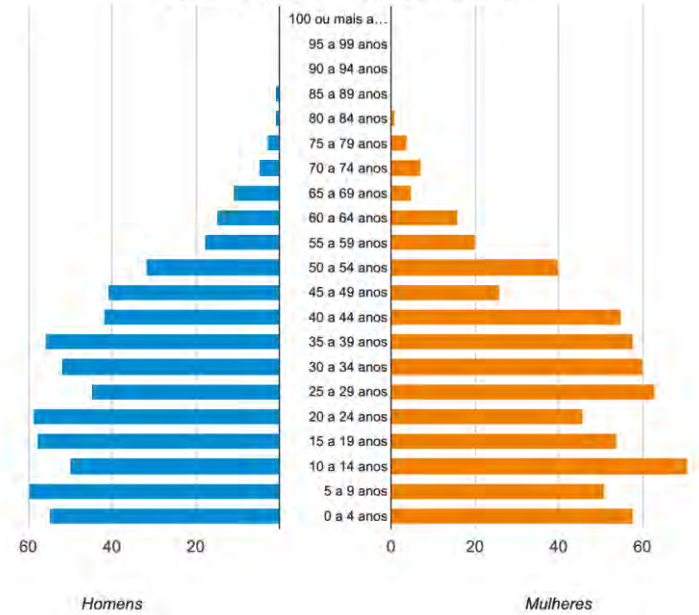


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

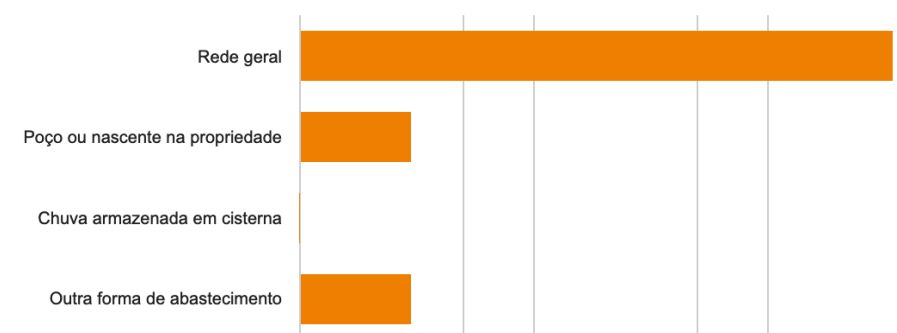


População residente - Sexo - Pirâmide etária



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

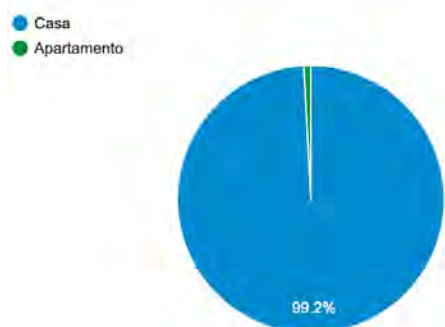


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



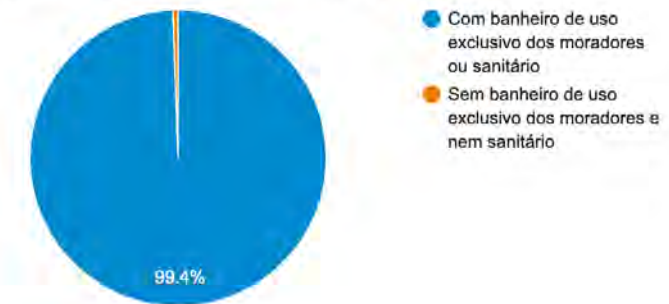
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



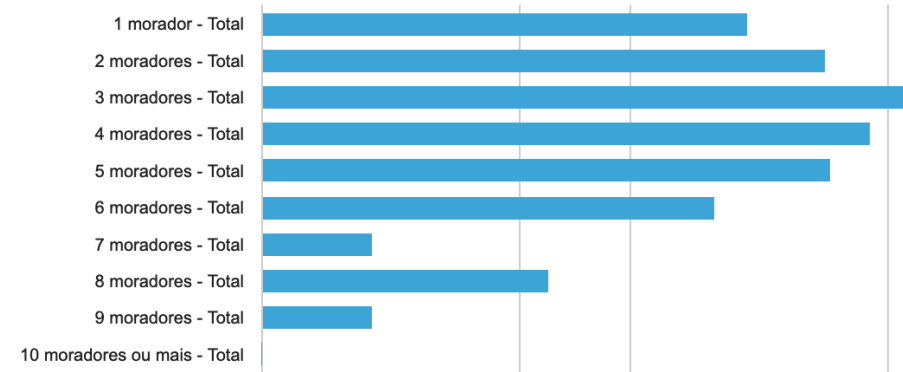
CAMINHO DA UNIÃO

479 DOMICÍLIOS



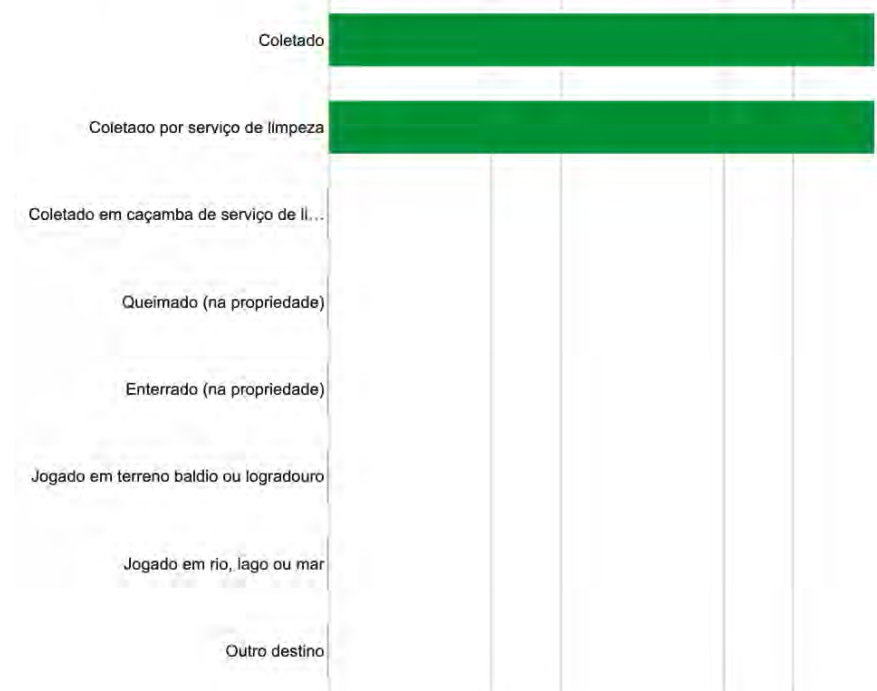
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

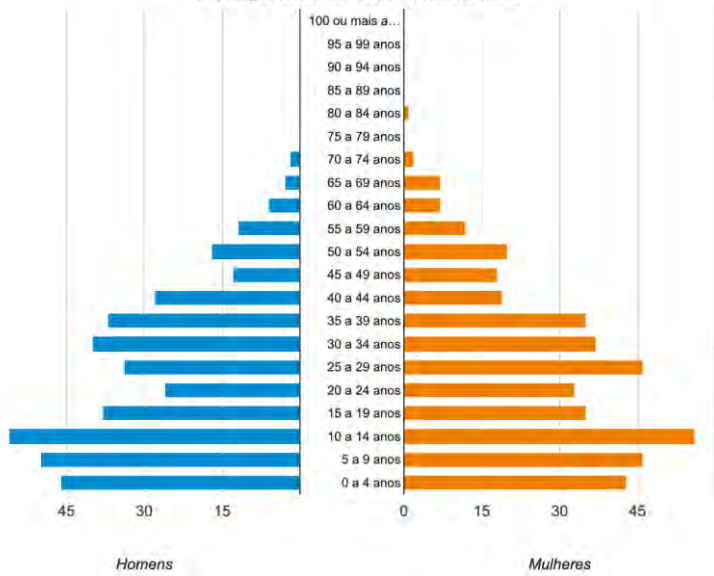


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

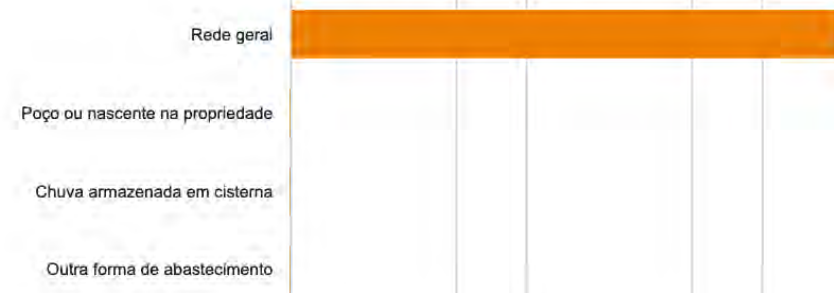


População residente - Sexo - Pirâmide etária



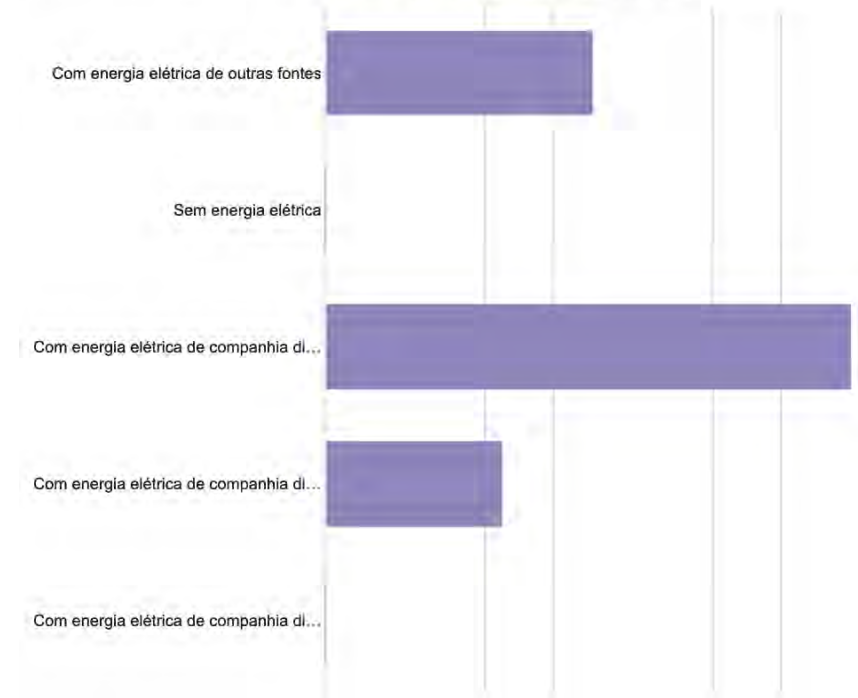
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

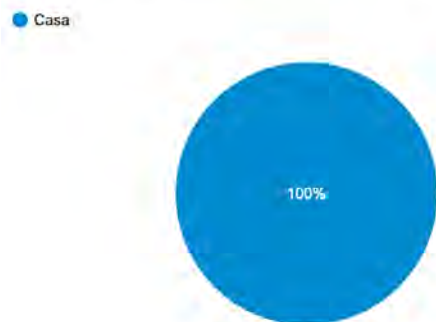


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



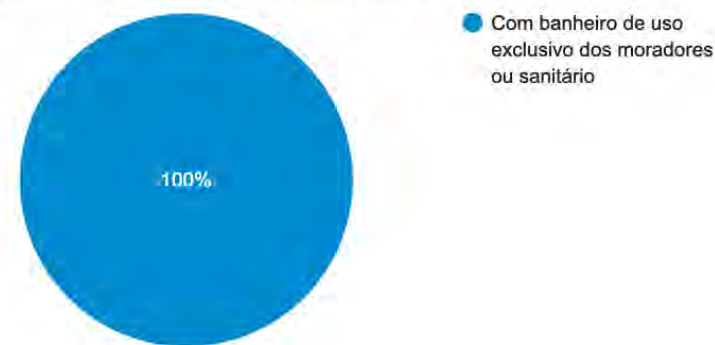
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



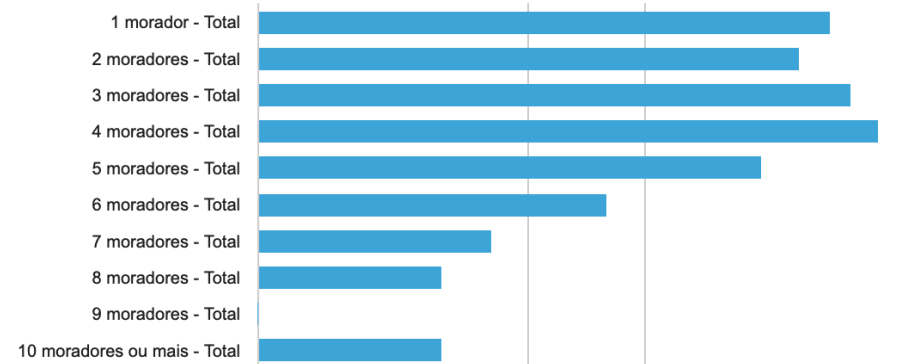
BUTANTÃ

167 DOMICÍLIOS (ÁREA OBJETO DE PROGRAMA HABITACIONAL COM RELOCAÇÃO DAS FAMÍLIAS)



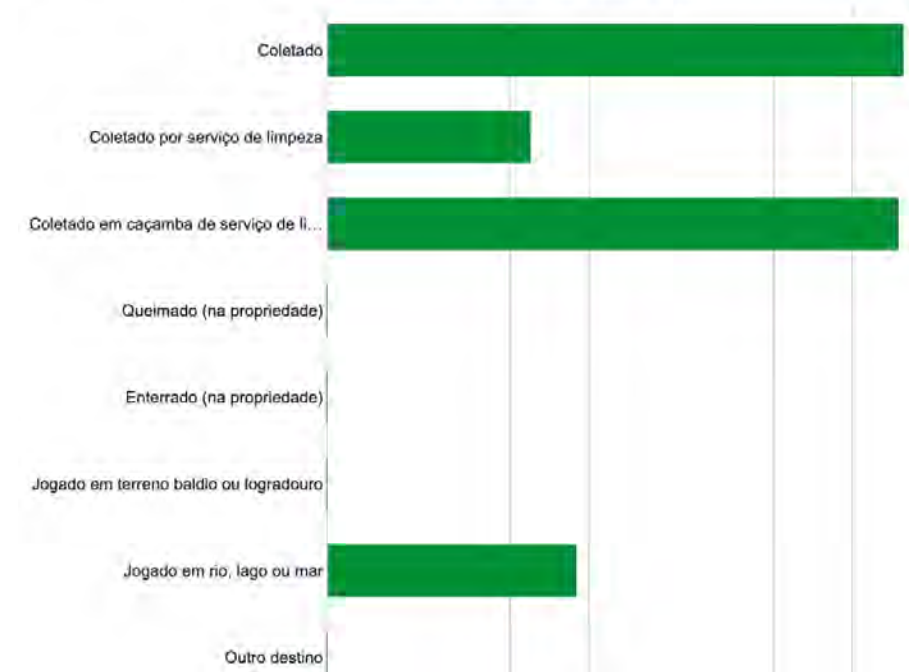
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

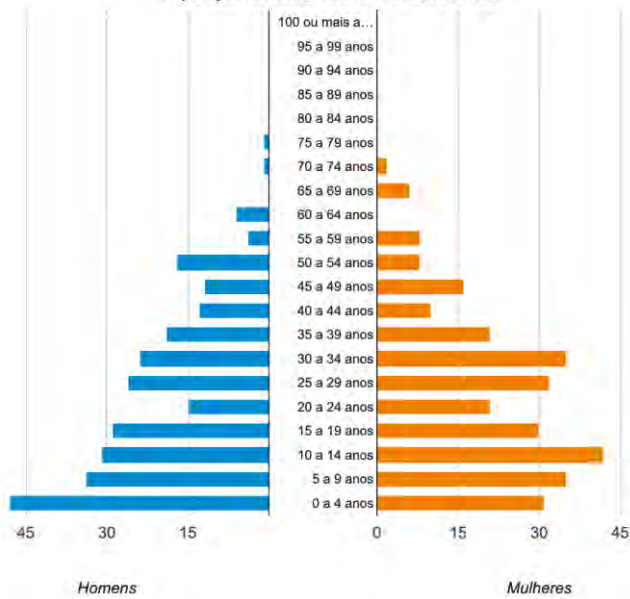


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

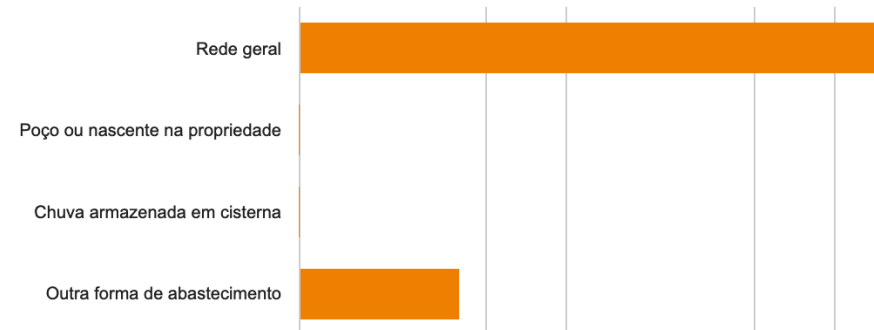


População residente - Sexo - Pirâmide etária



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

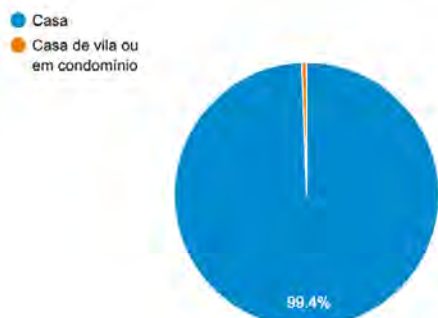


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

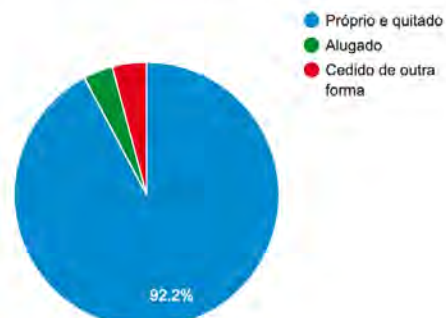
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



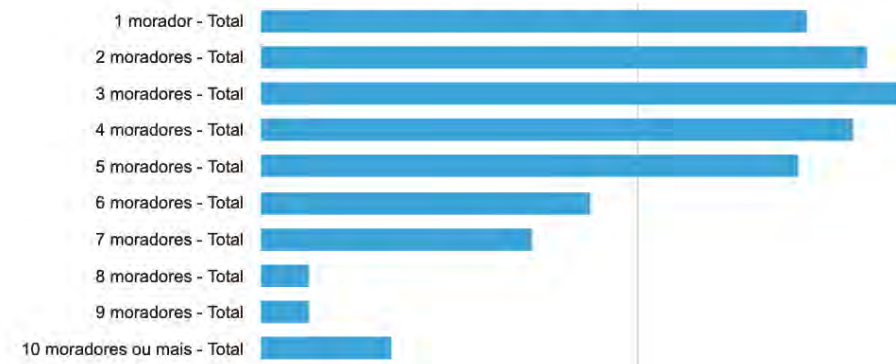
MANGUE SECO

165 DOMICÍLIOS



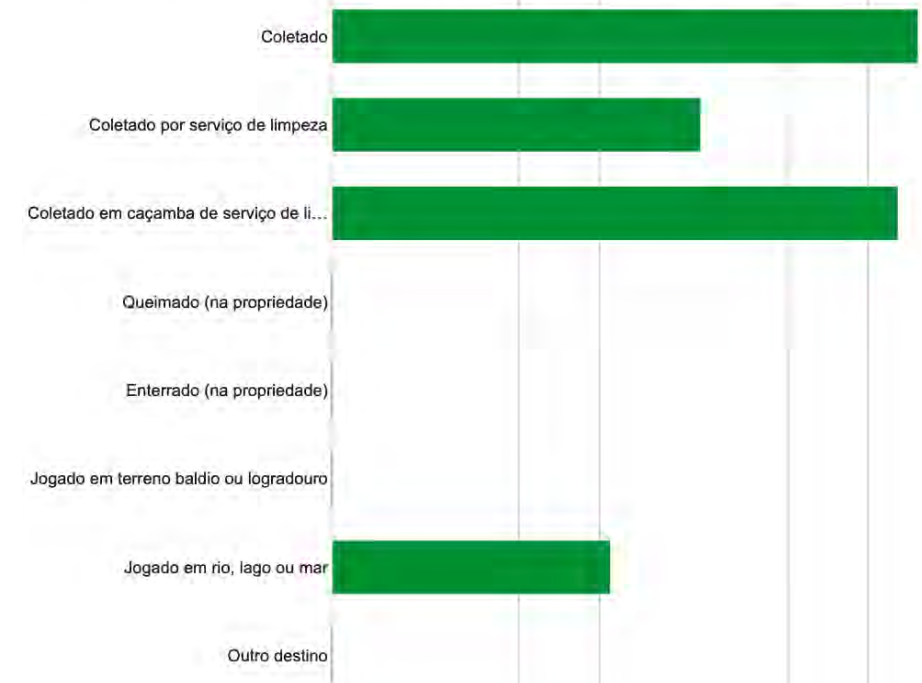
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

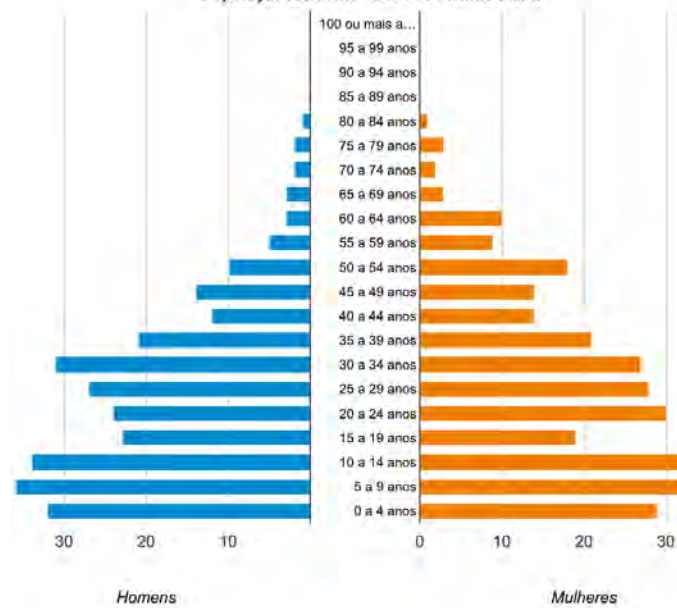


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

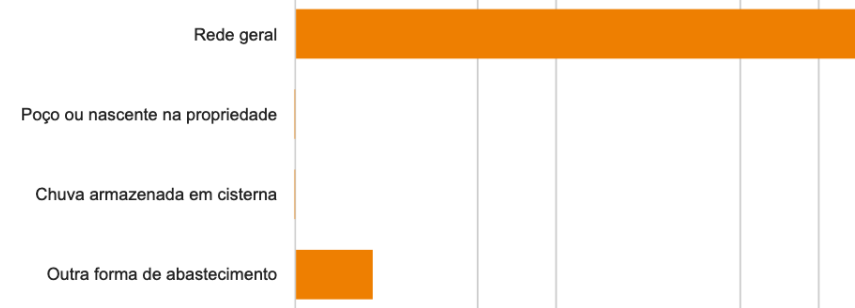


População residente - Sexo - Pirâmide etária



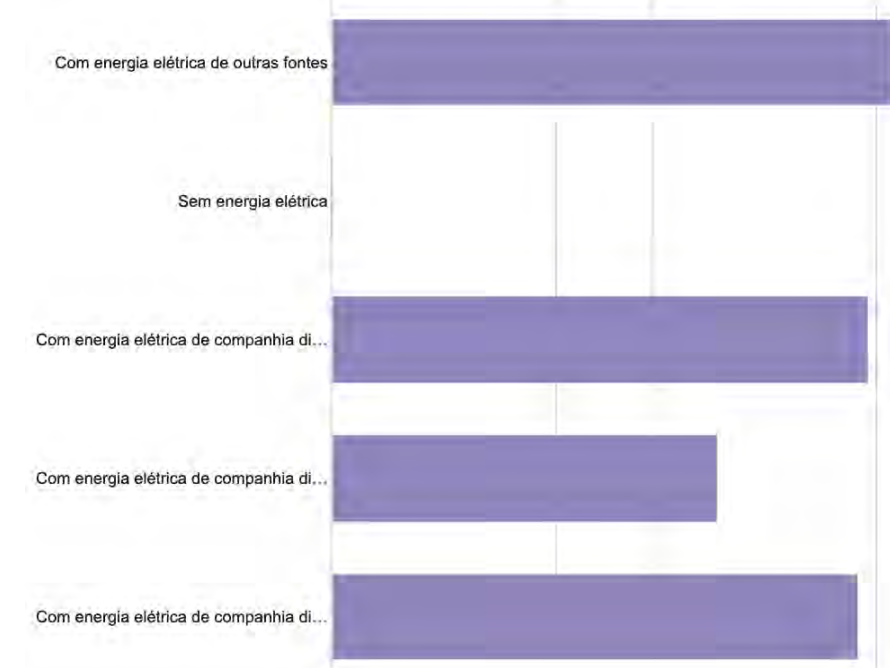
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

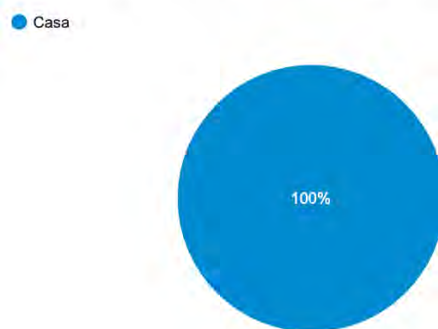


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

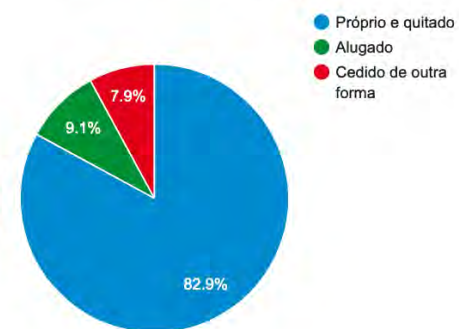
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



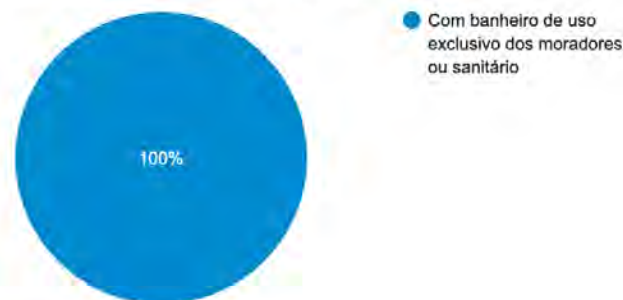
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



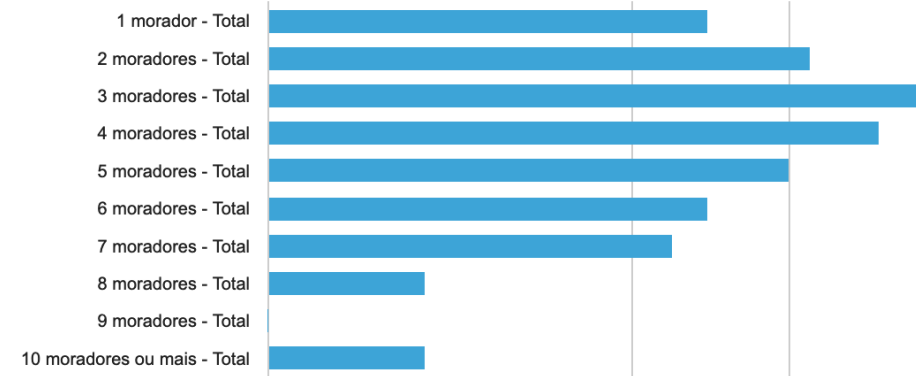
VILA TELMA II

151 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

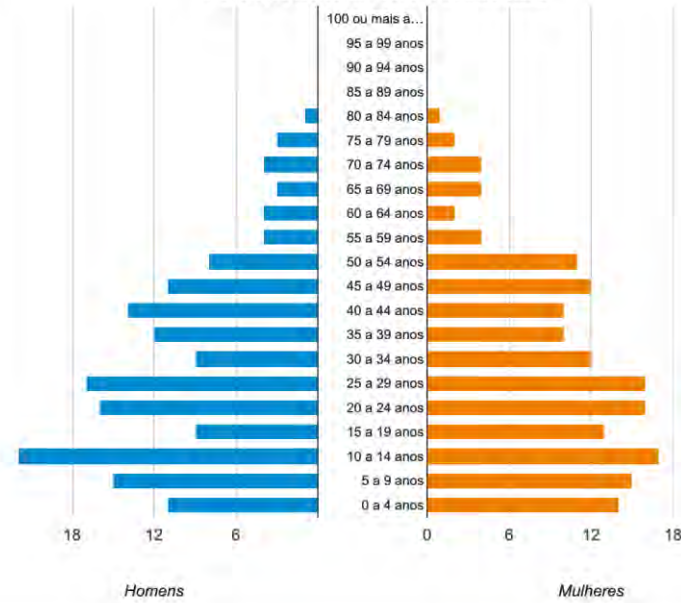


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

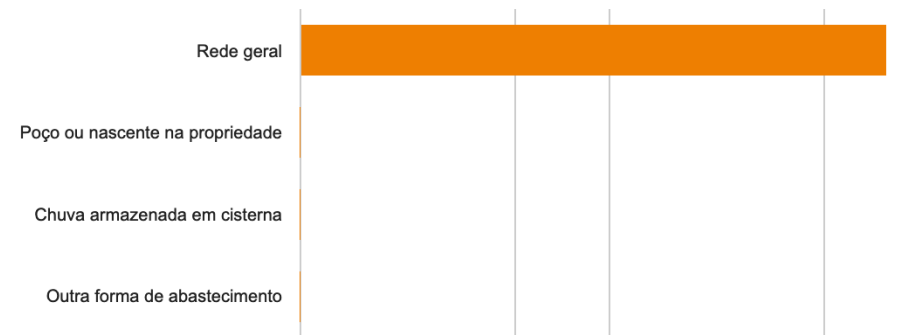


População residente - Sexo - Pirâmide etária



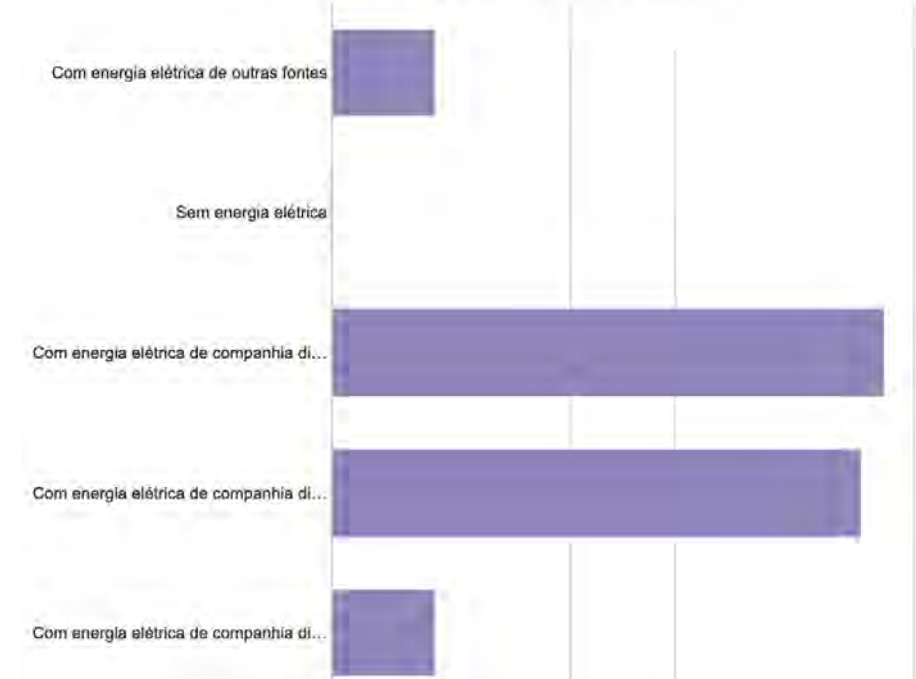
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

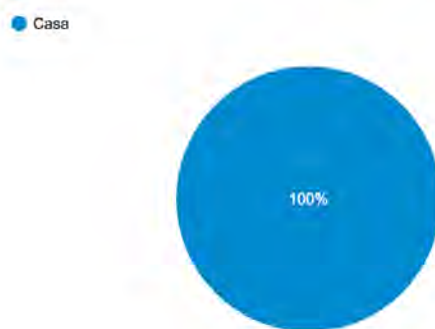


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

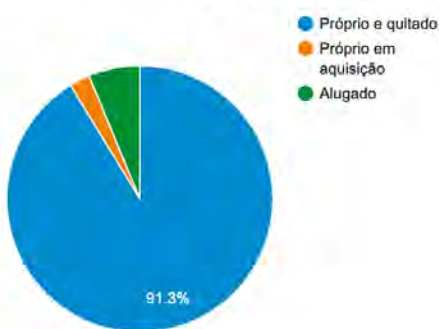
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



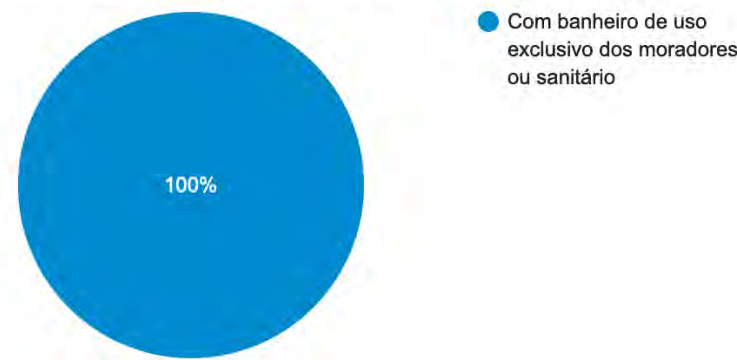
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

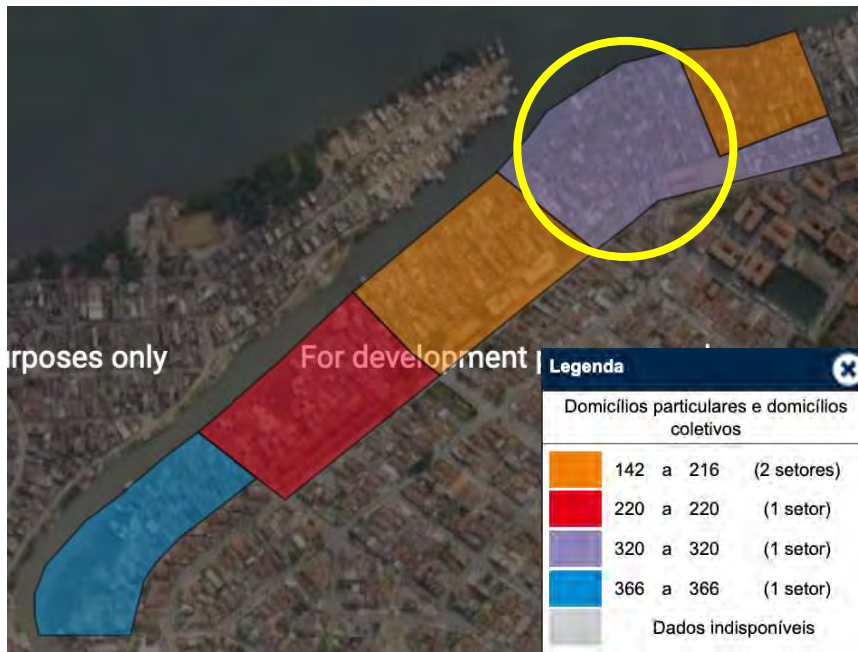


Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



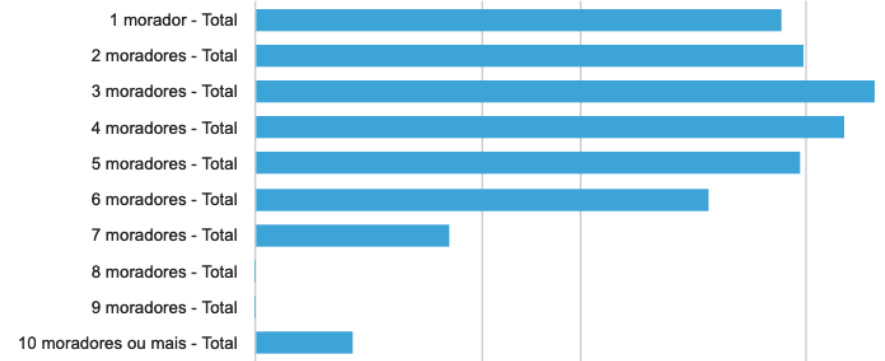
VILA GILDA / CAMINHO SÃO SEBASTIÃO

1264 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

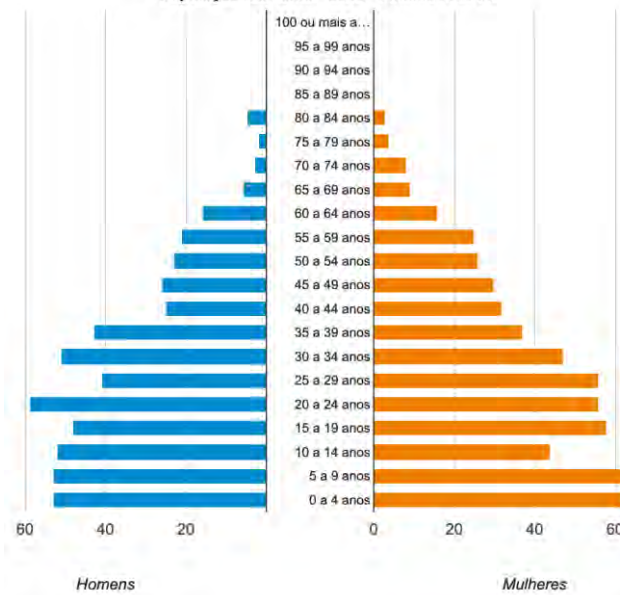


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

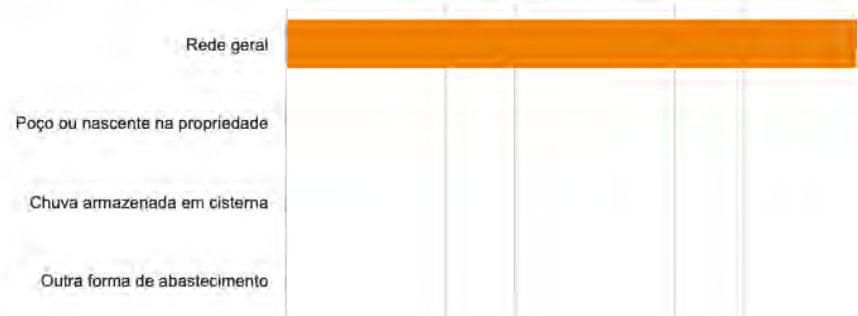


População residente - Sexo - Pirâmide etária



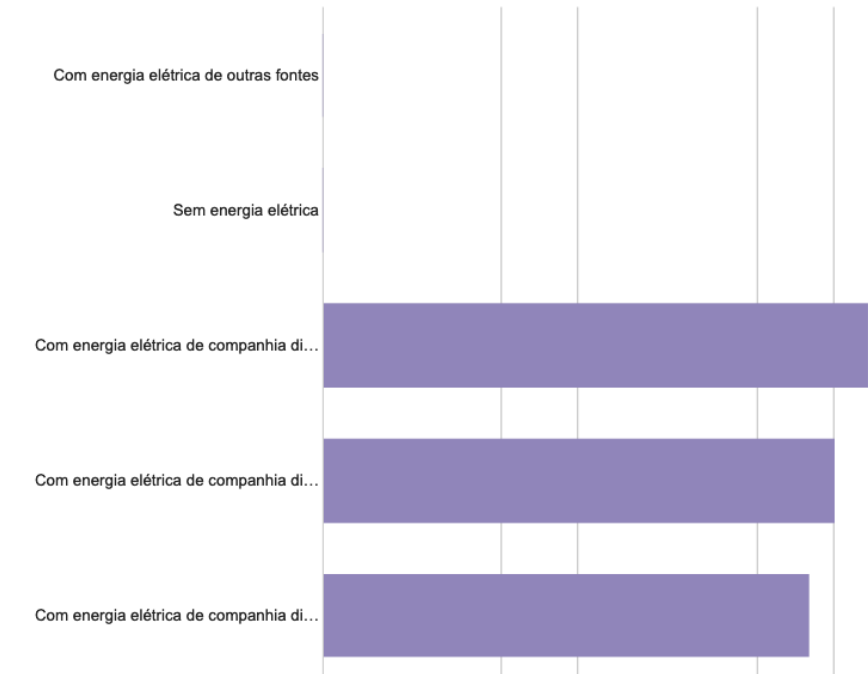
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

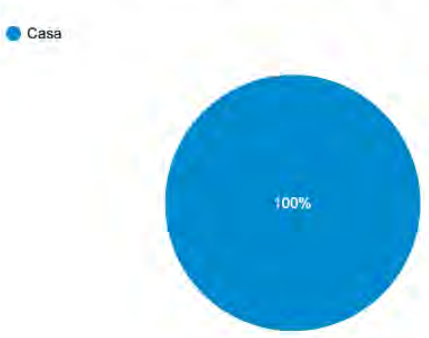


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

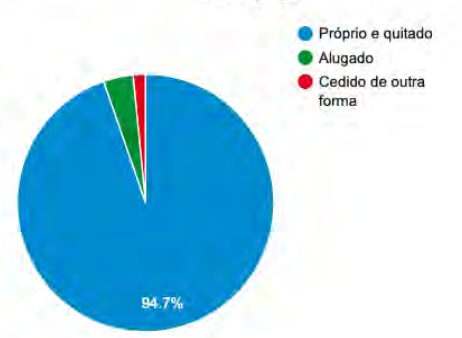
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



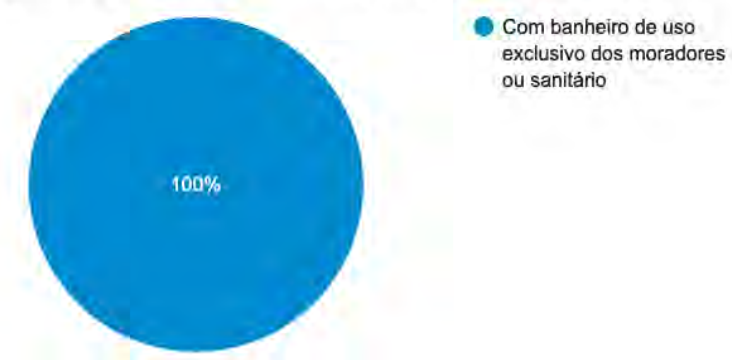
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

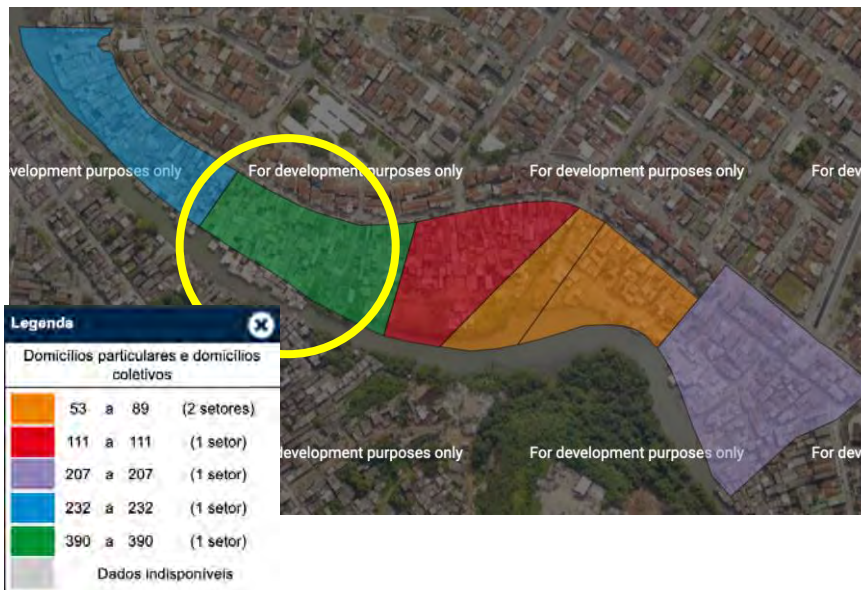


Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

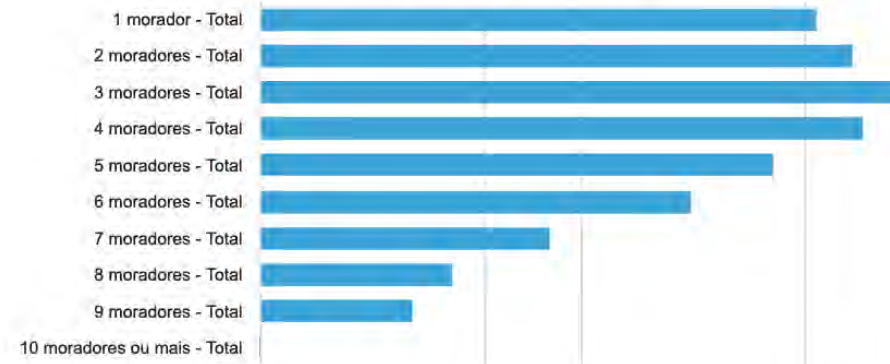


VILA GILDA / CAMINHO SÃO JOSÉ

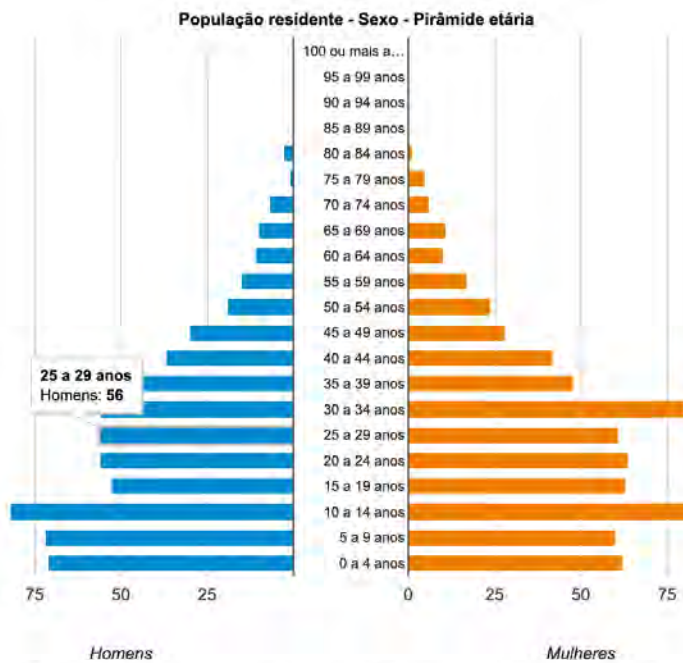
1082 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

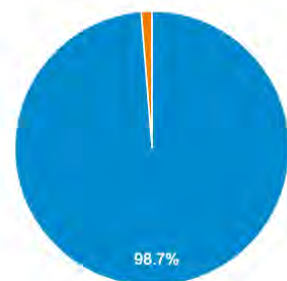


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



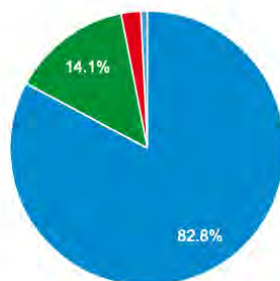
Domicílios particulares permanentes - Tipo

- Casa
- Casa de vila ou em condomínio



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

- Próprio e quitado
- Alugado
- Cedido de outra forma
- Outra condição de ocupação



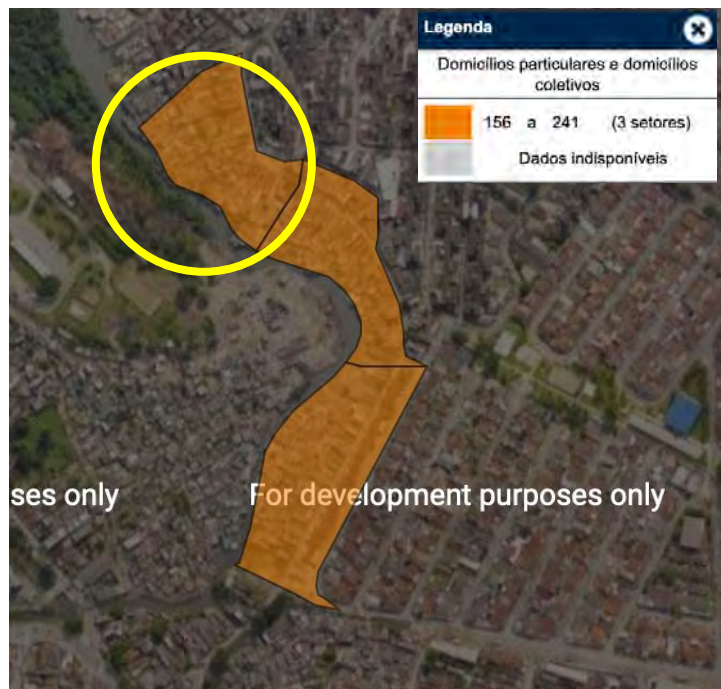
Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

- Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário



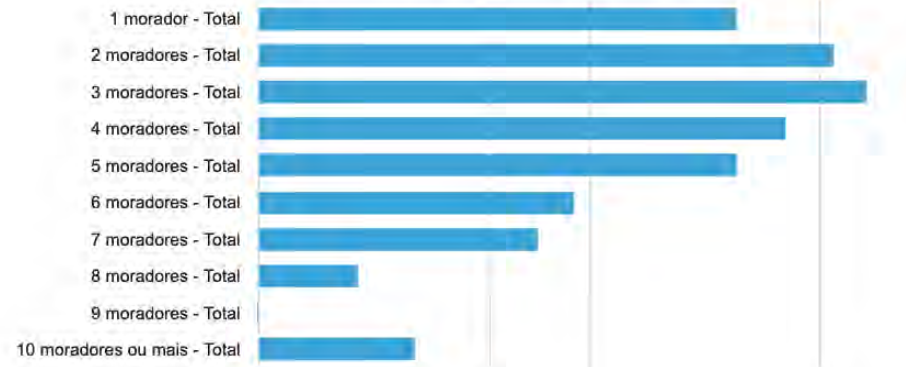
VILA GILDA / CAMINHO DA CAPELA

589 DOMICÍLIOS



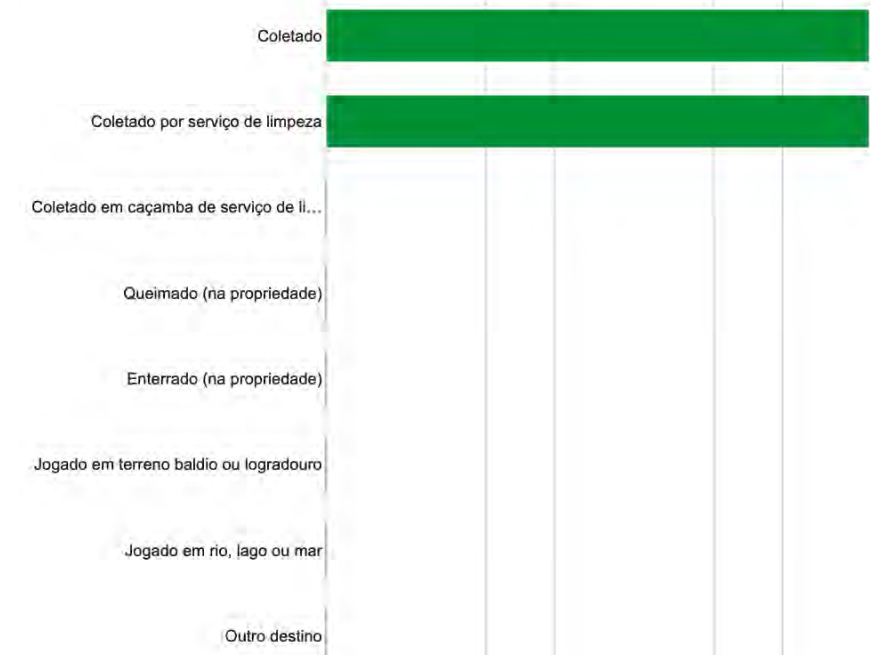
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

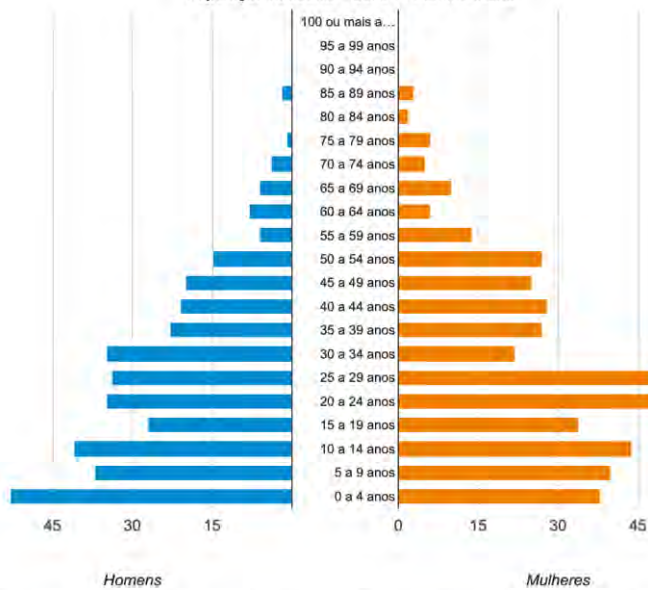


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

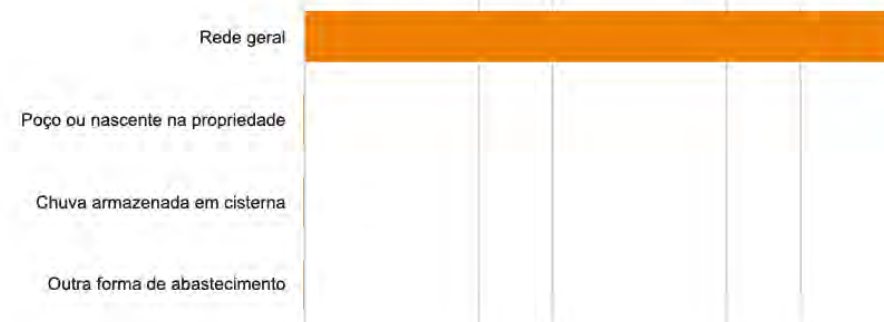


População residente - Sexo - Pirâmide etária



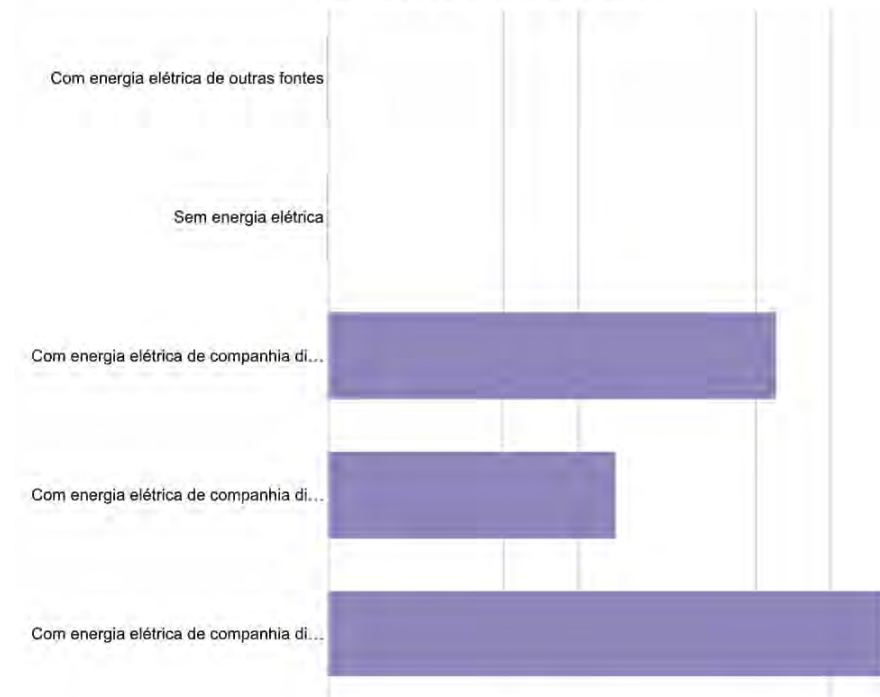
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

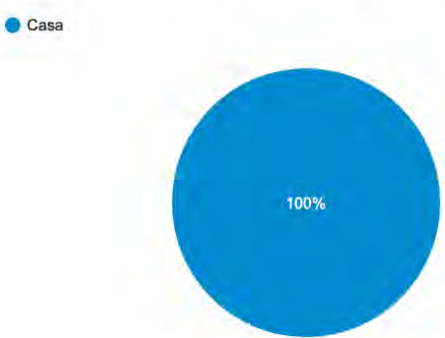


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



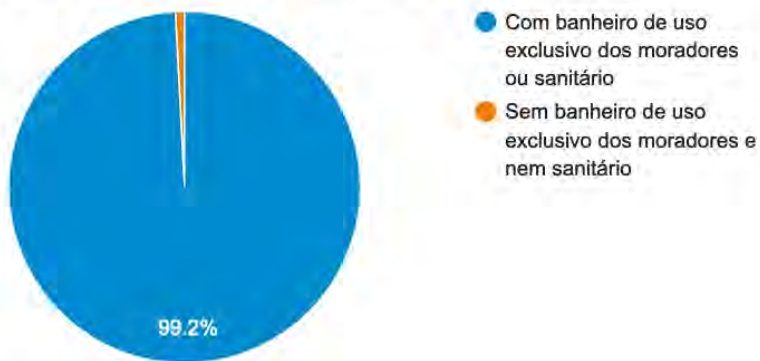
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



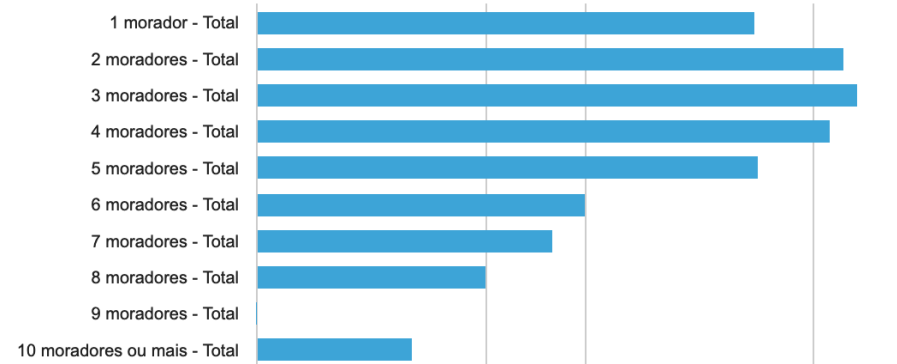
VILA ALEMOA

858 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

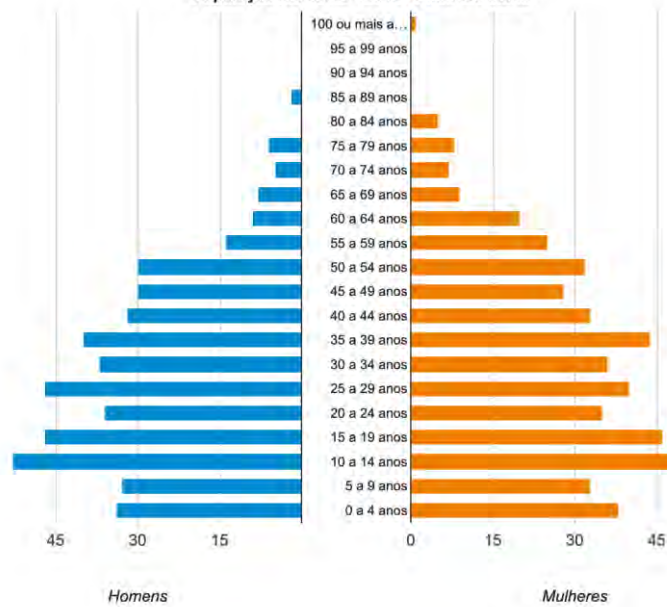


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

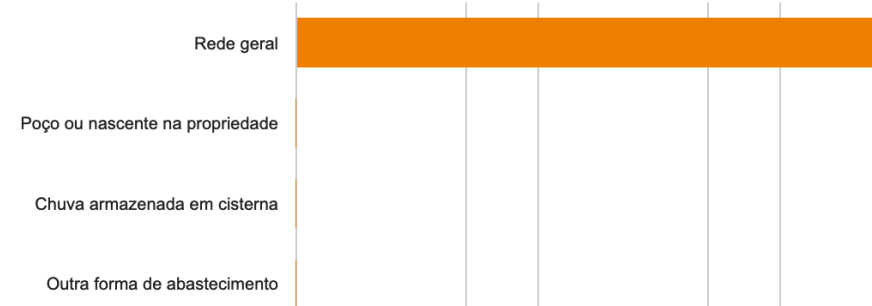


População residente - Sexo - Pirâmide etária



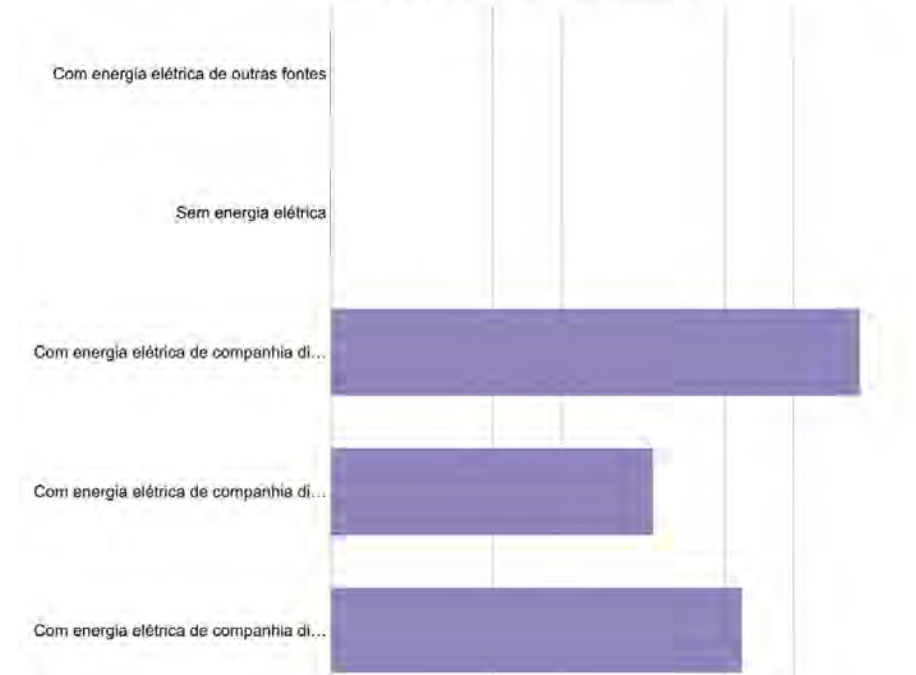
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

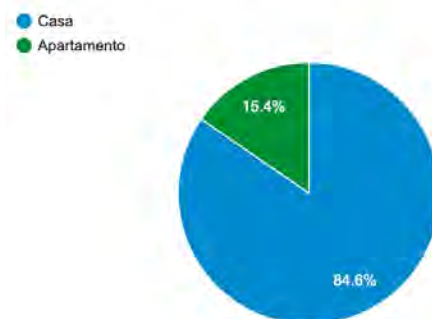


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



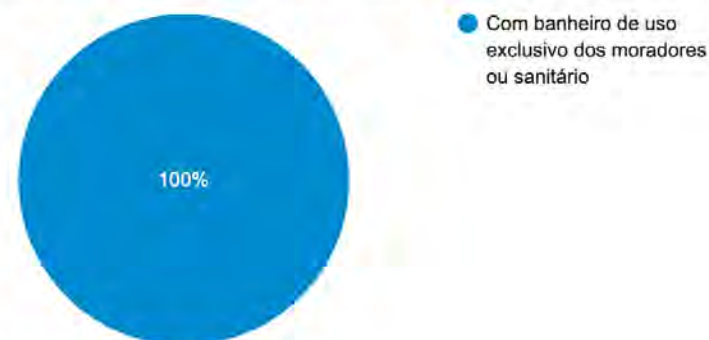
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



MORRO BOA VISTA

330 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

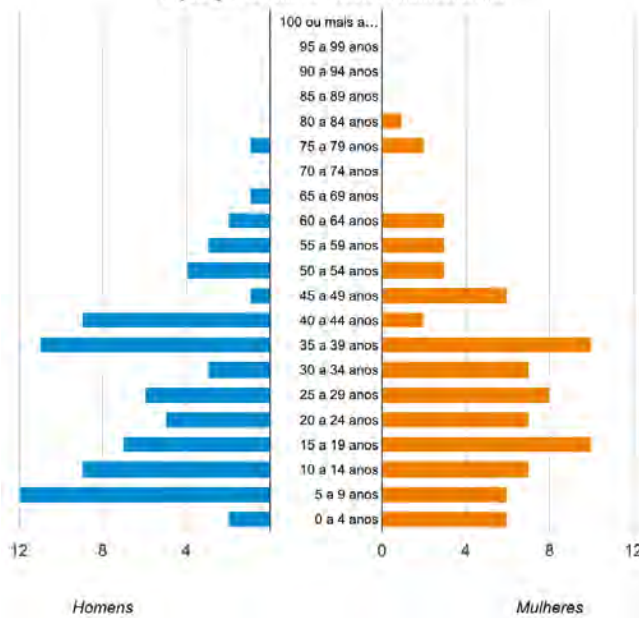


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

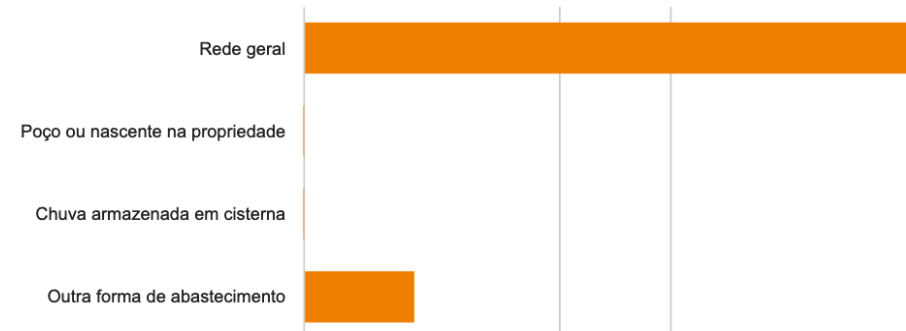


População residente - Sexo - Pirâmide etária



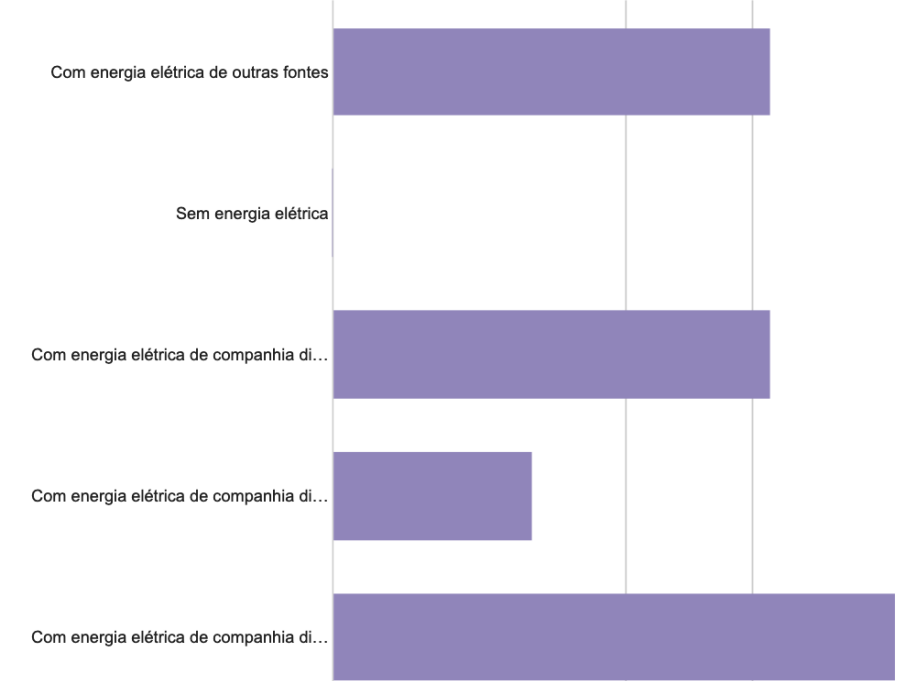
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

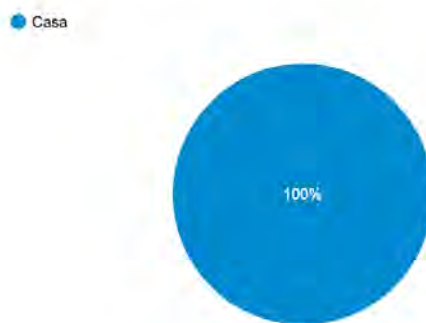


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

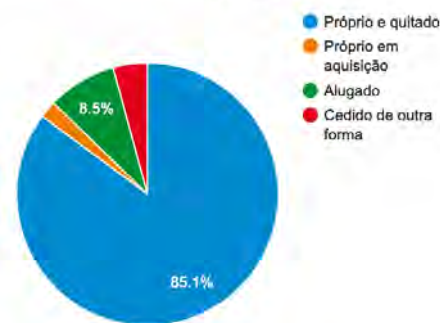
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



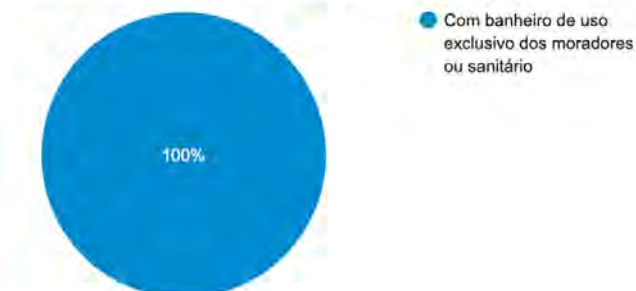
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



MORRO CANELEIRA

216 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



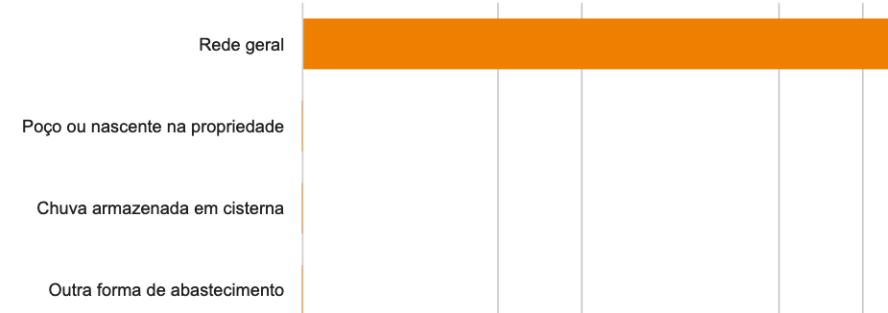
Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



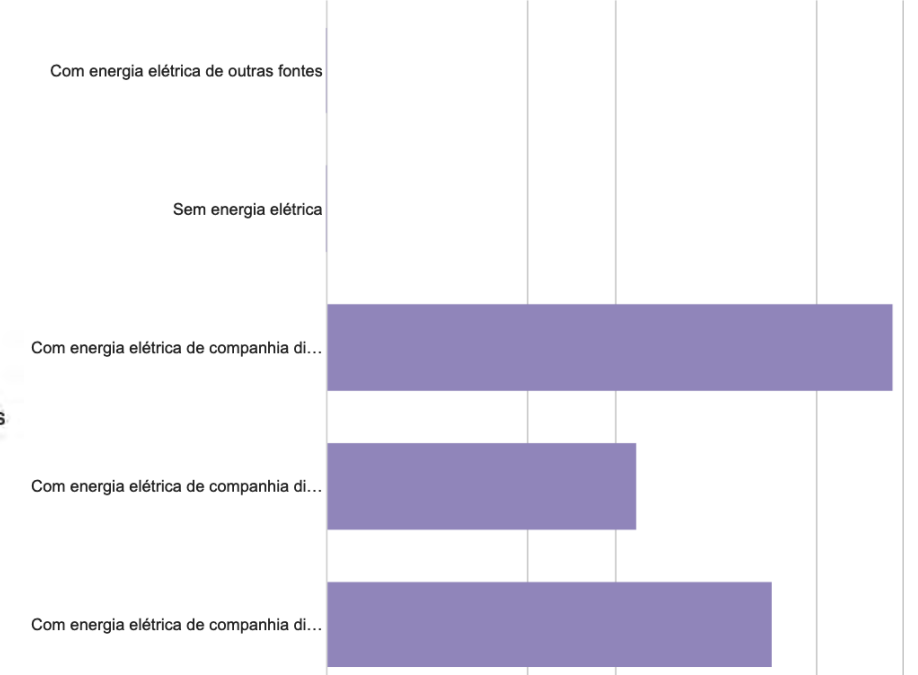
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

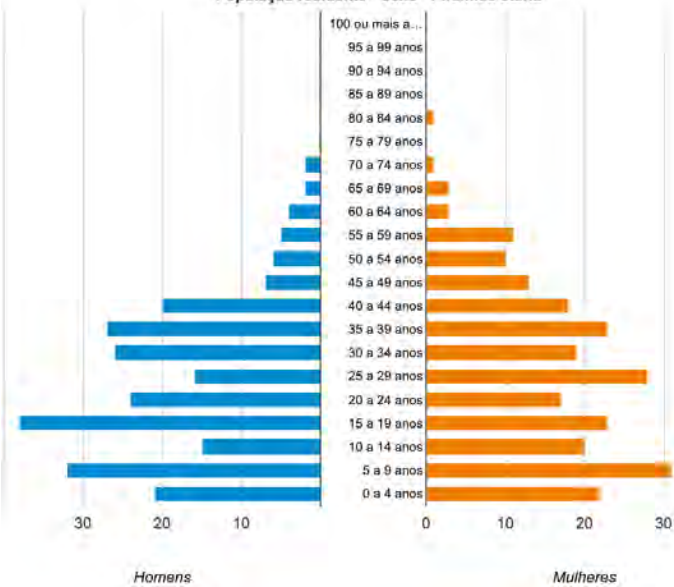


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



População residente - Sexo - Pirâmide etária



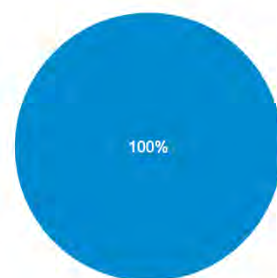
Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário



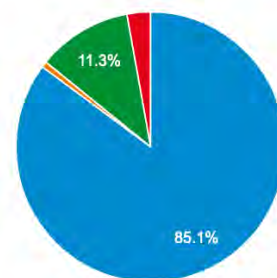
Domicílios particulares permanentes - Tipo

Casa



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

Próprio e quitado
Próprio em aquisição
Alugado
Cedido de outra forma



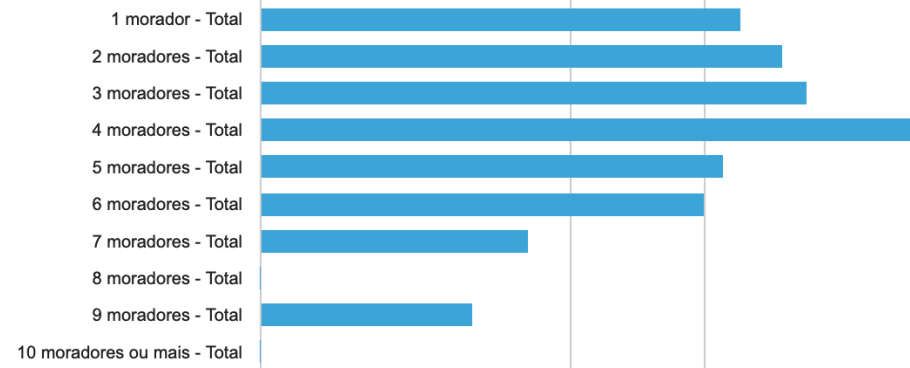
MORRO DO TETÉO

319 DOMICÍLIOS



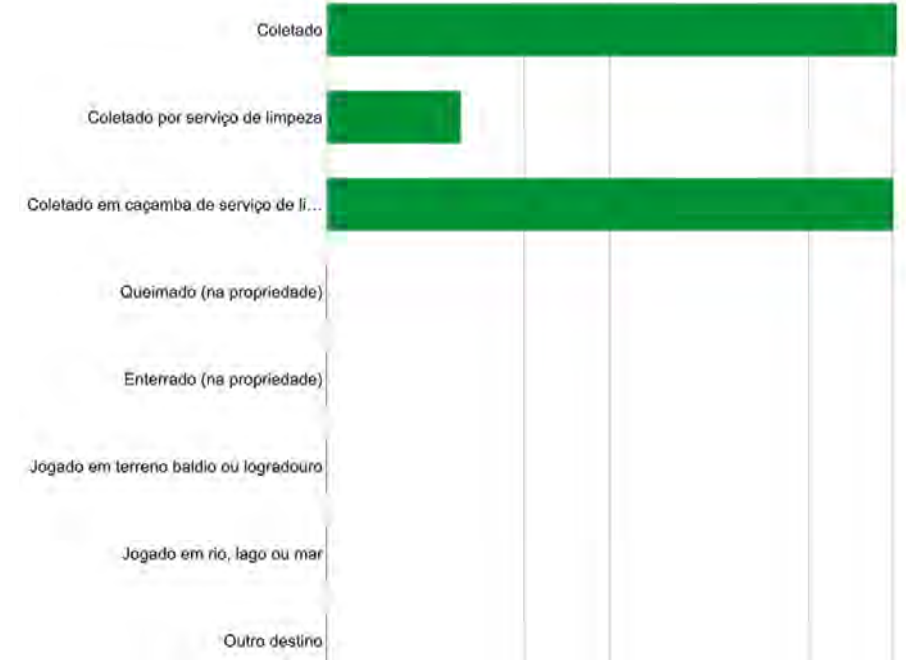
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

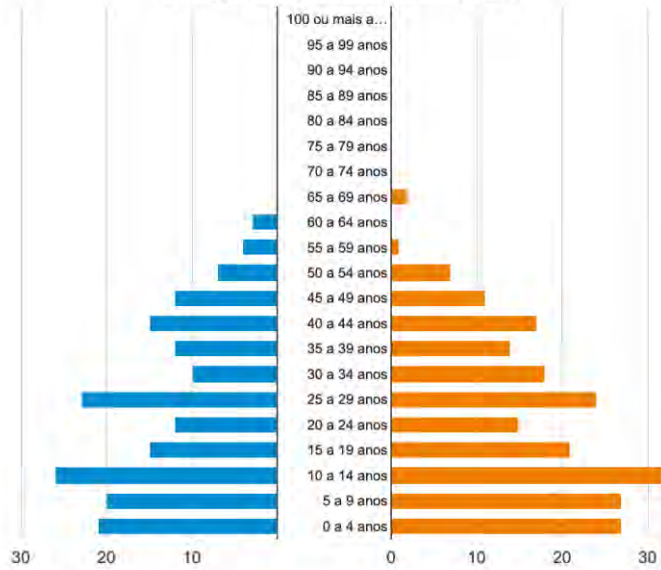


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

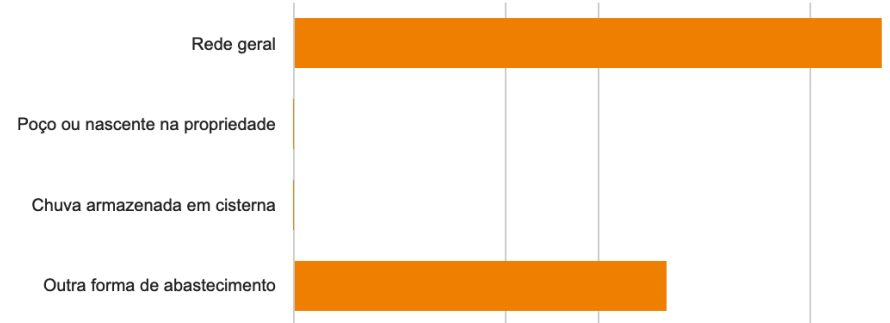


População residente - Sexo - Pirâmide etária



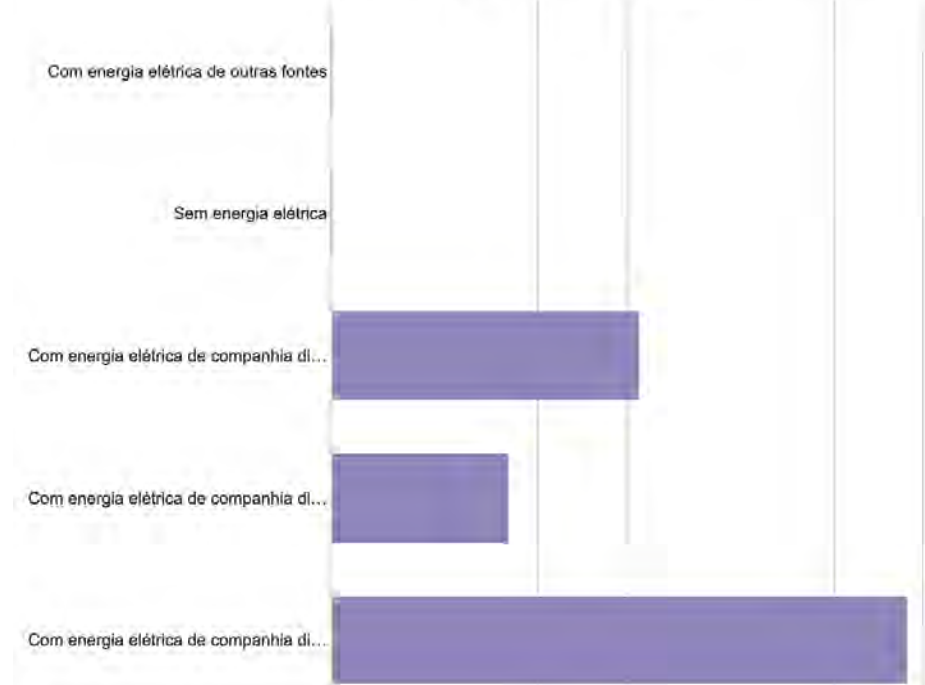
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

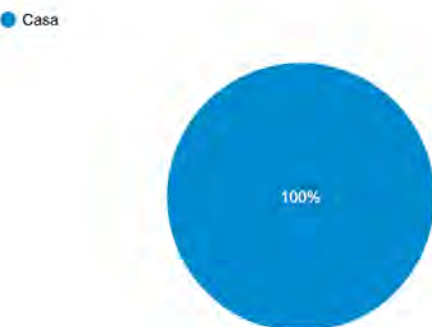


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

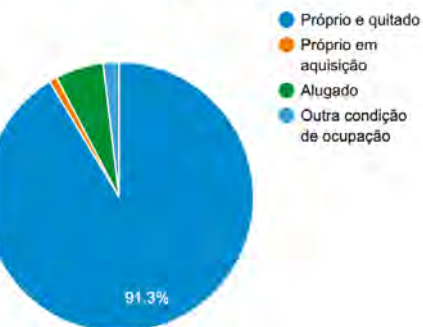
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



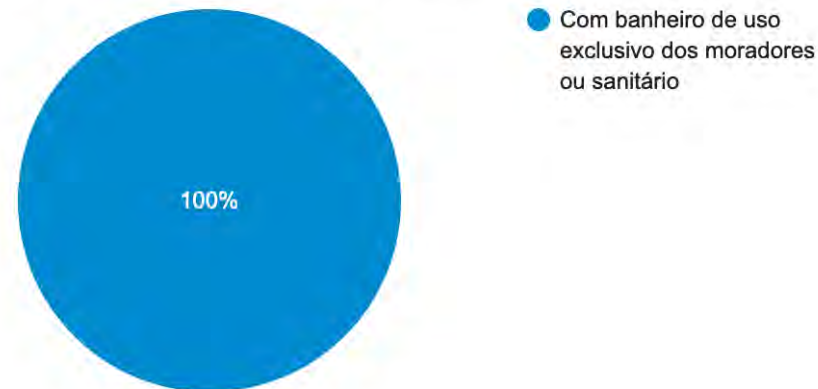
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



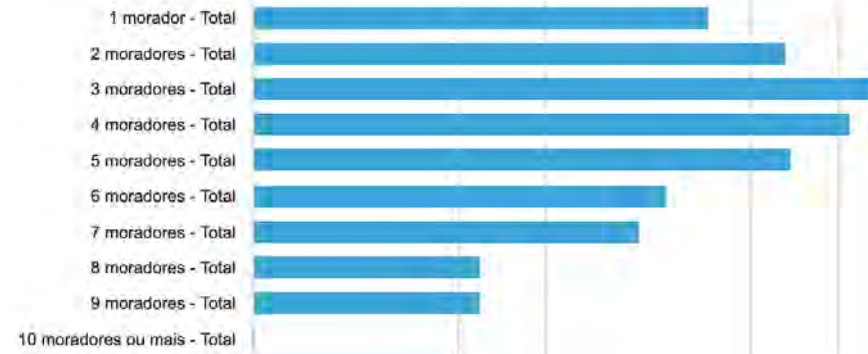
MORRO SANTA MARIA

475 DOMICÍLIOS



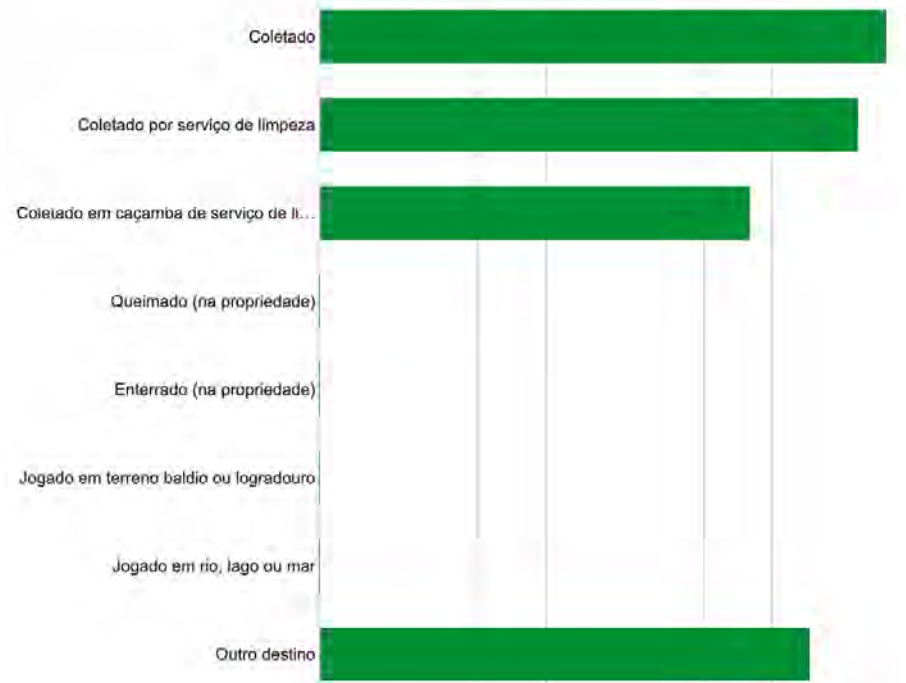
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

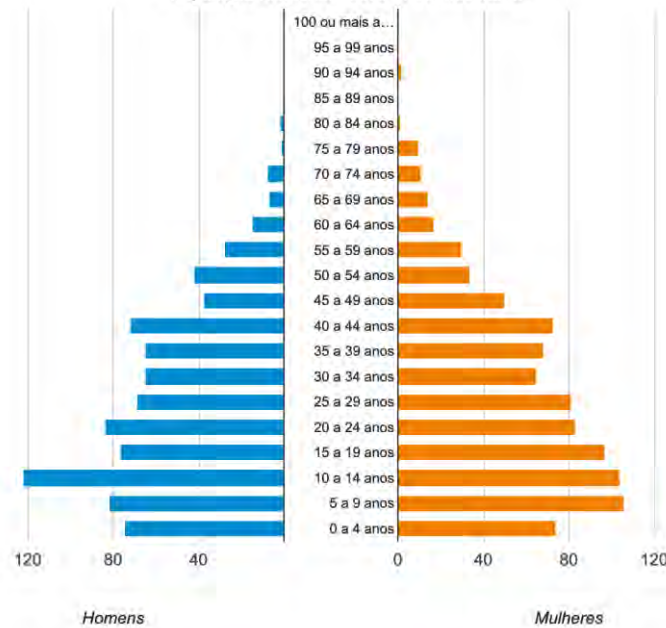


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

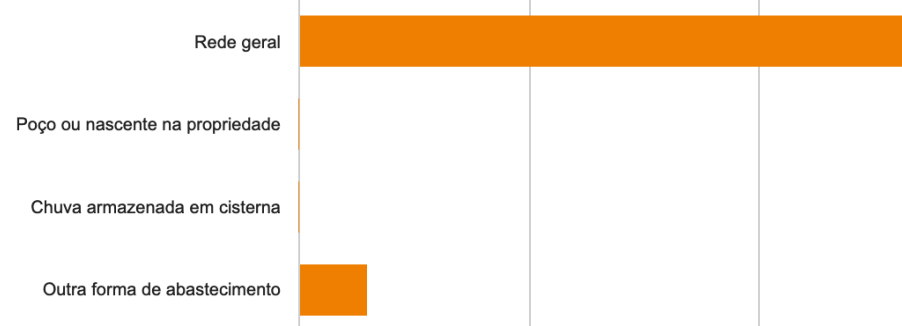


População residente - Sexo - Pirâmide etária



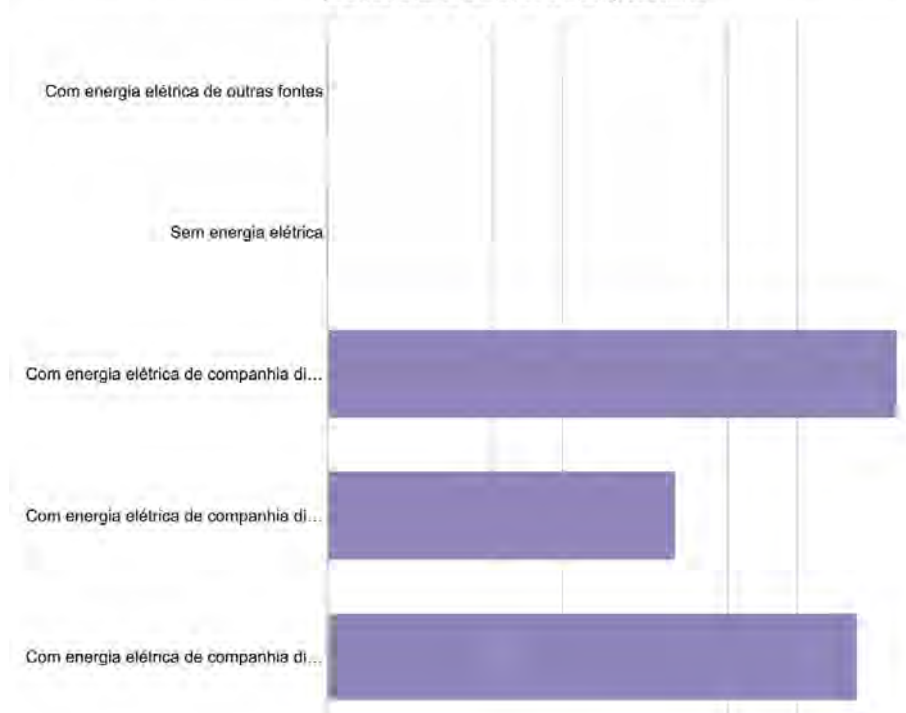
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

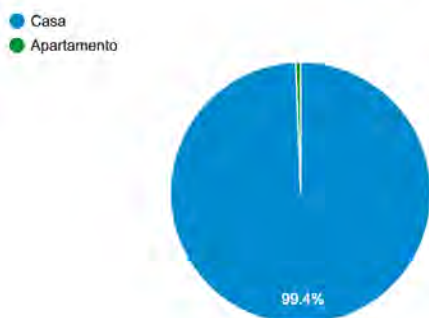


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



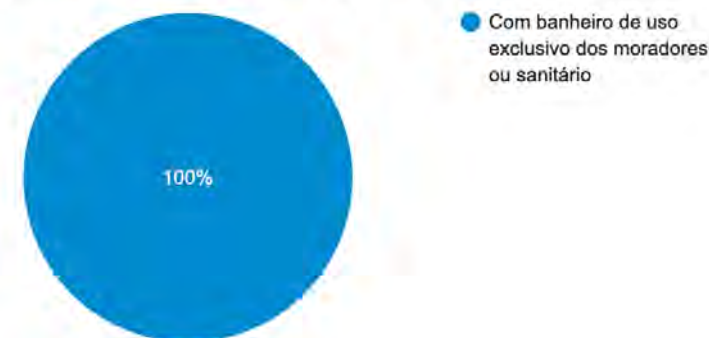
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



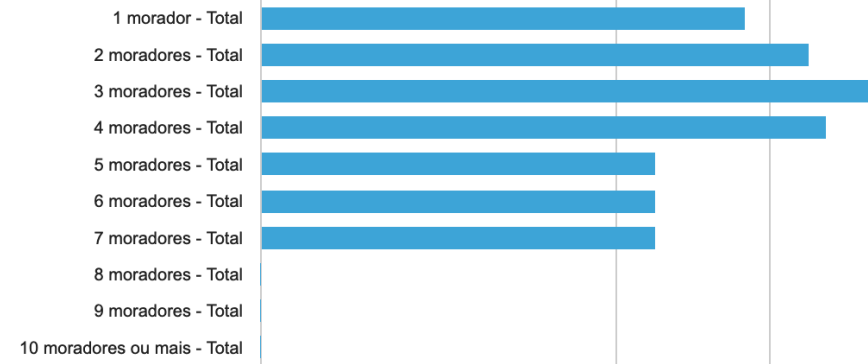
TORQUATO DIAS

72 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

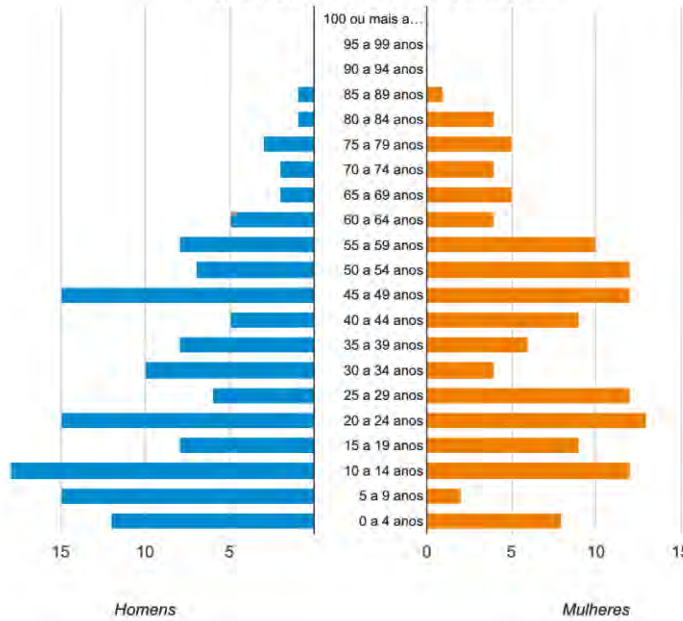


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



População residente - Sexo - Pirâmide etária



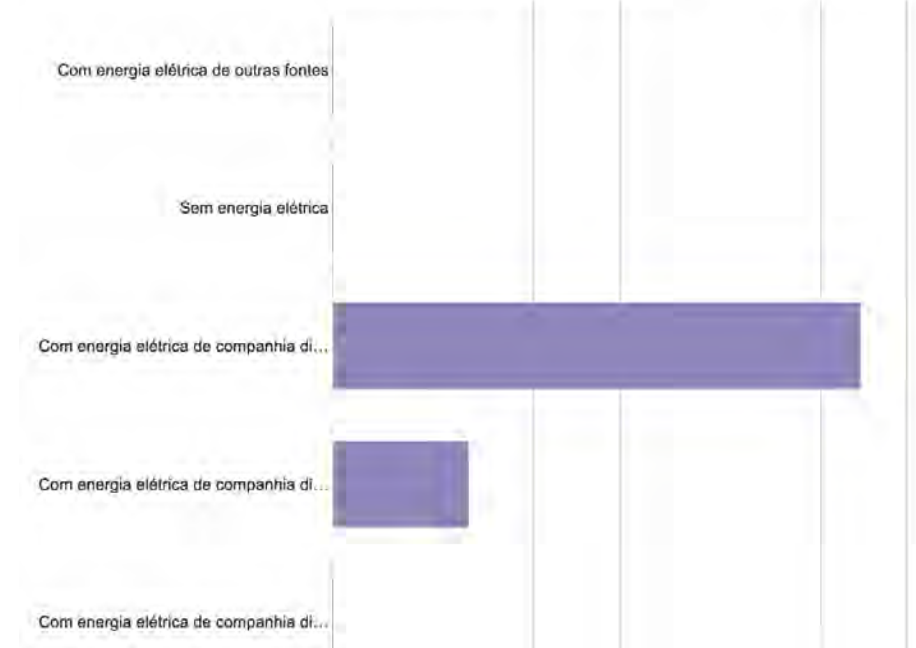
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

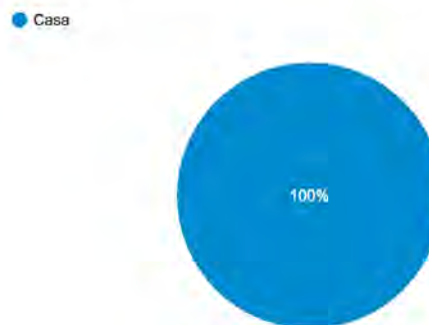


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



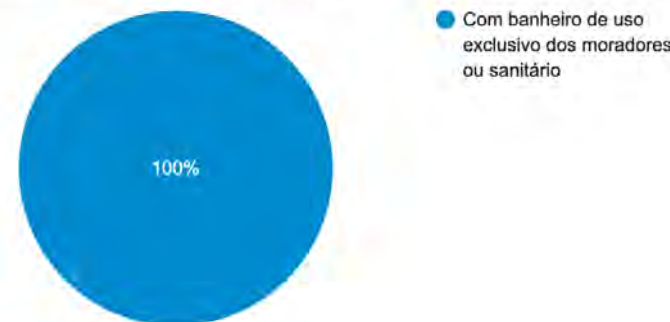
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



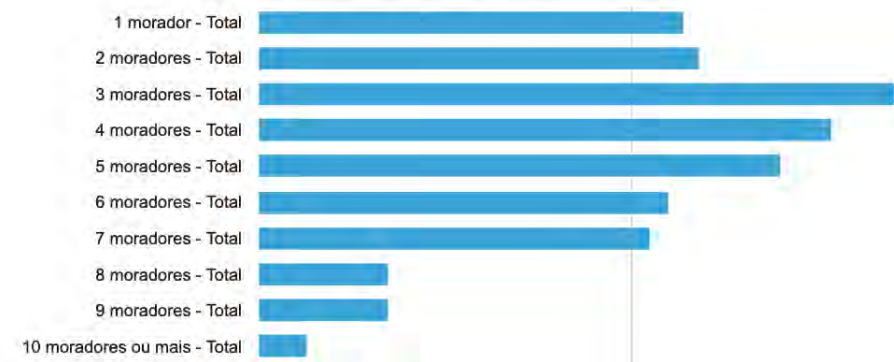
MENINO JESUS

165 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

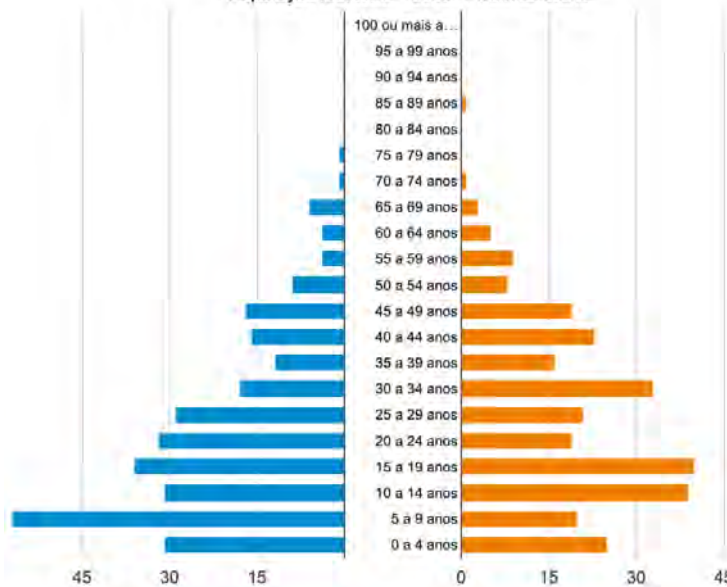


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

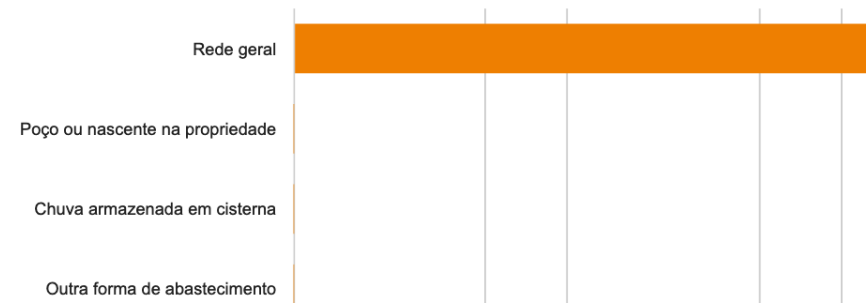


População residente - Sexo - Pirâmide etária



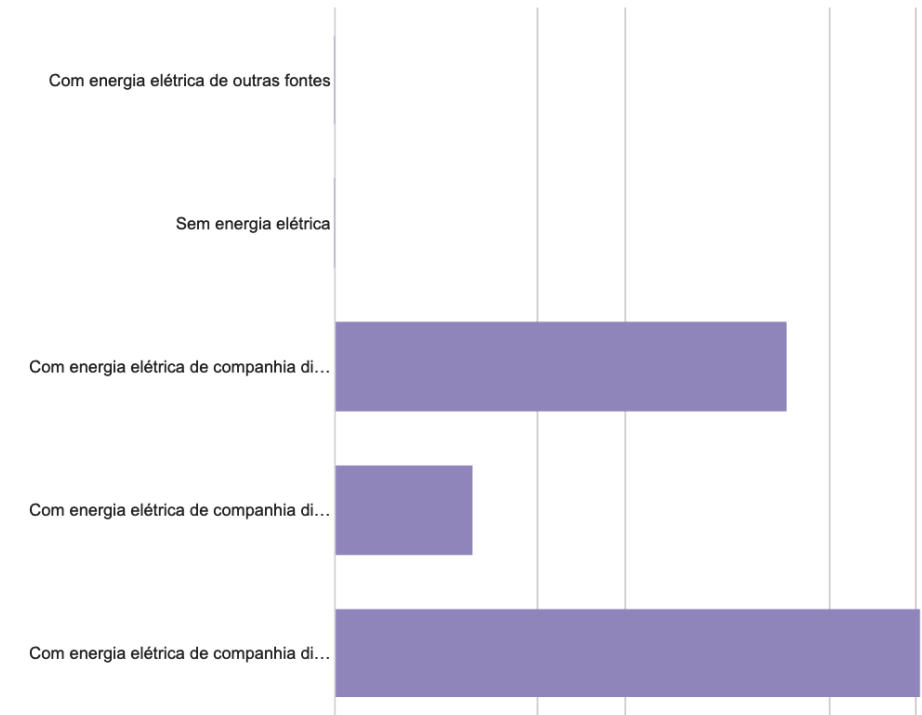
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

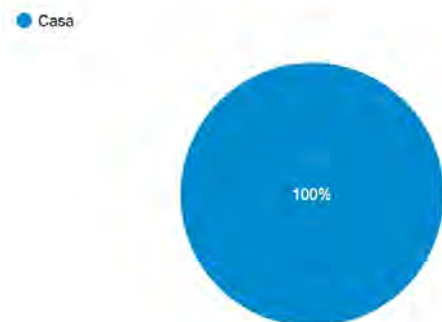


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

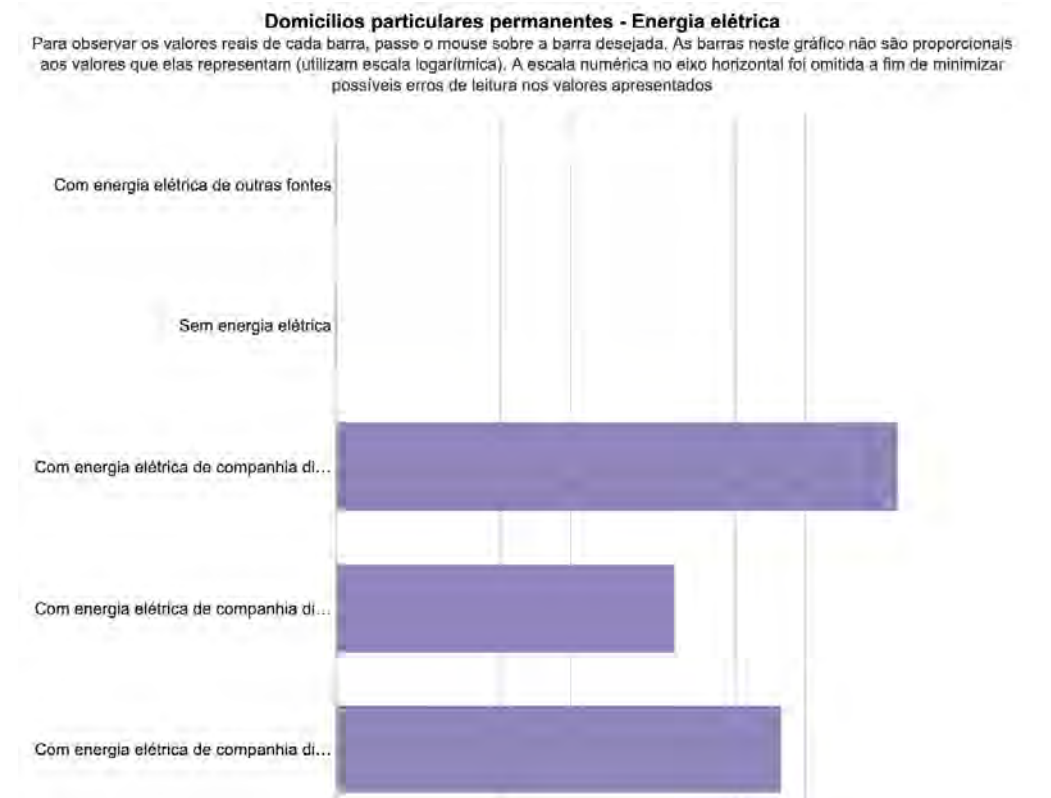
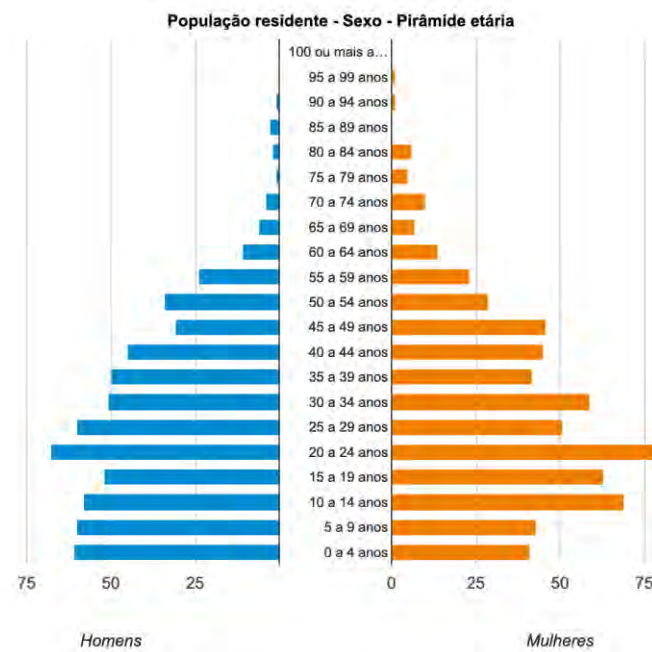
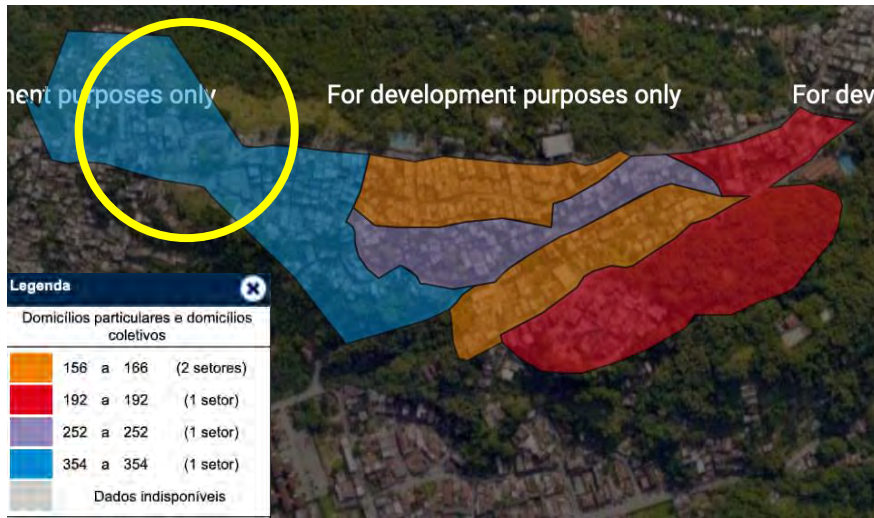


Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

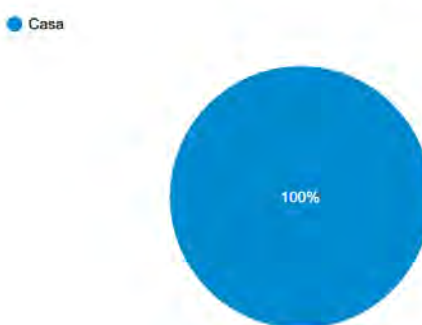


VILA PROGRESSO

1120 DOMICÍLIOS



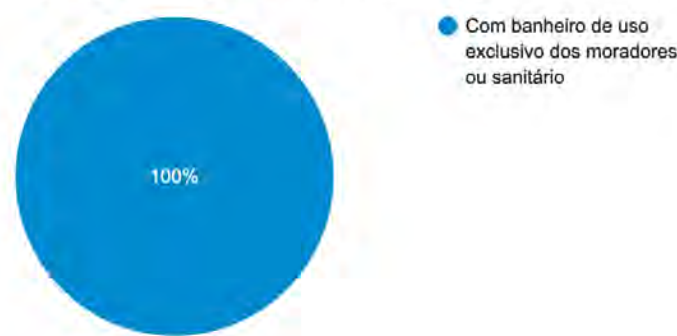
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



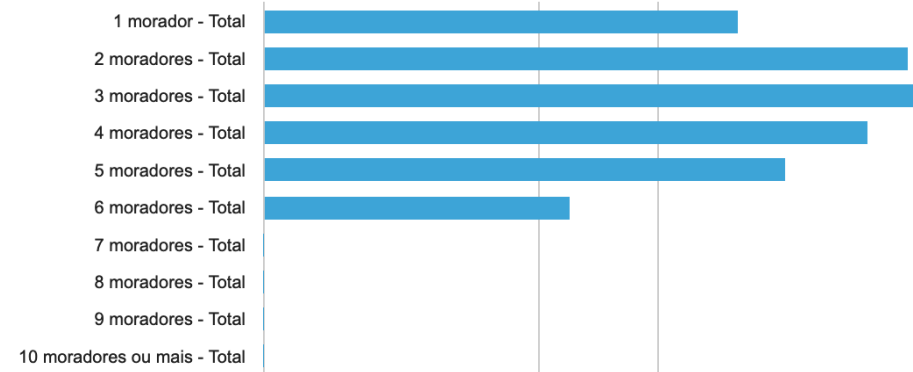
VILA CESAR

170 DOMICÍLIOS



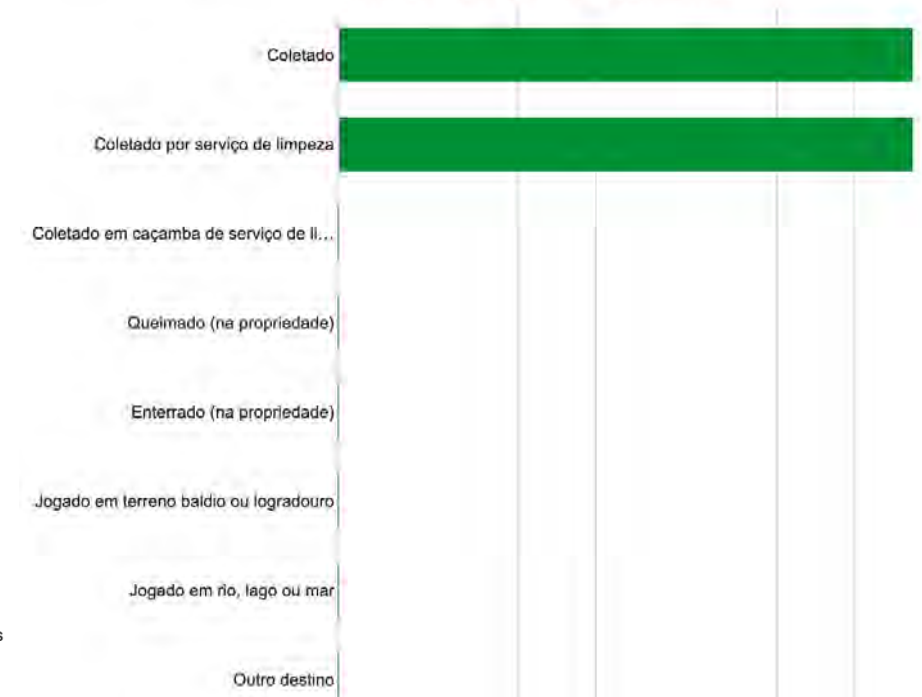
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

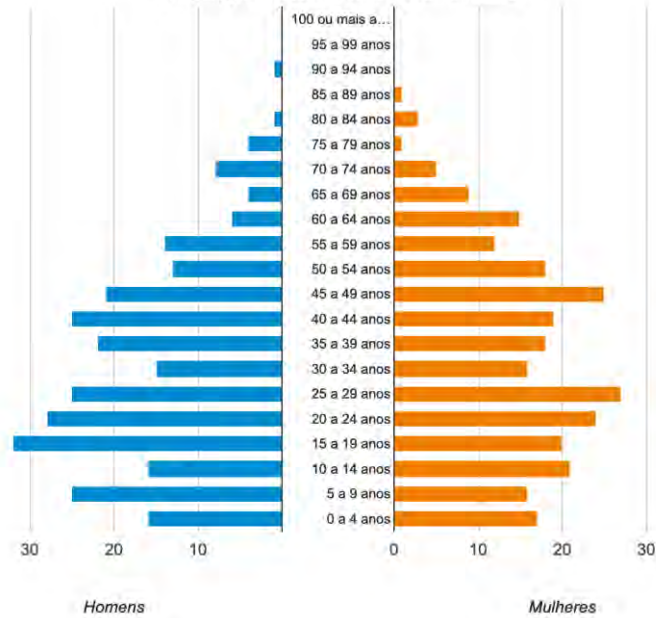


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

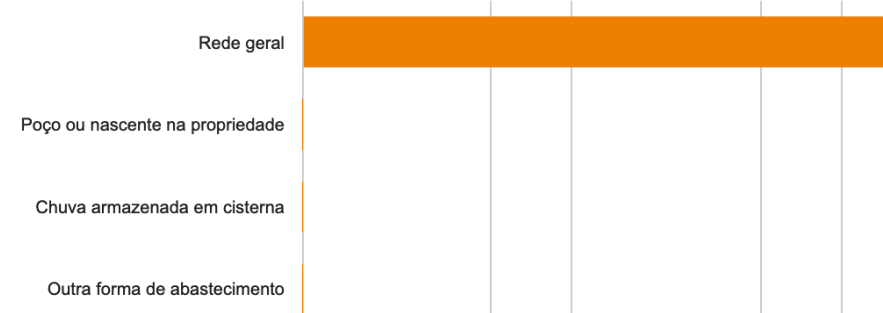


População residente - Sexo - Pirâmide etária



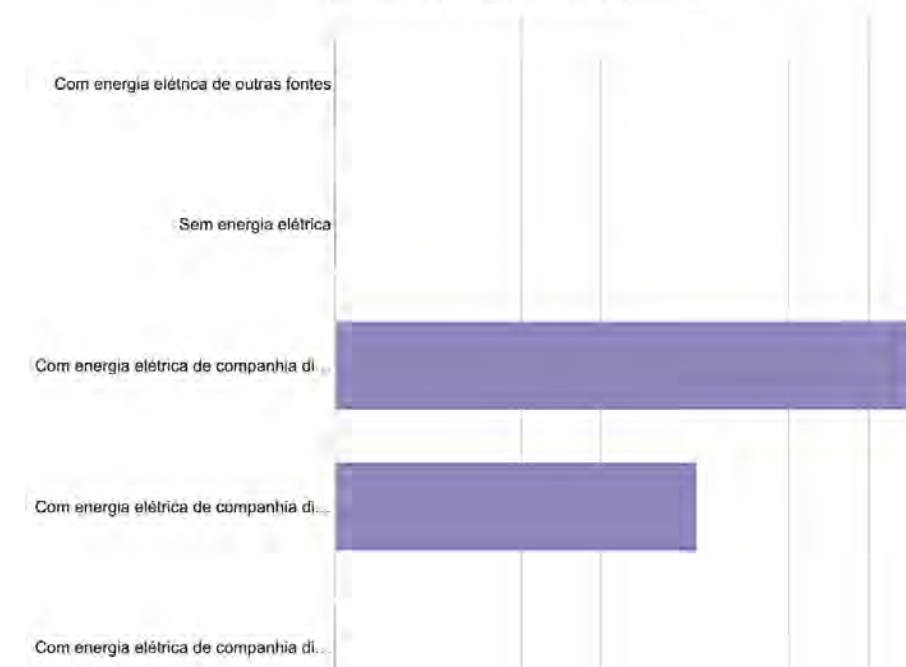
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

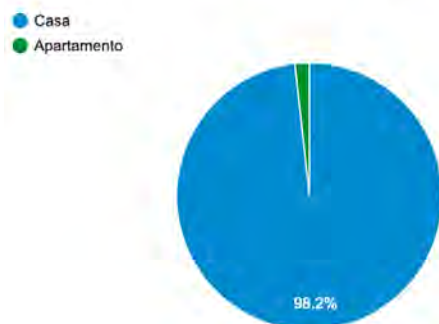


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



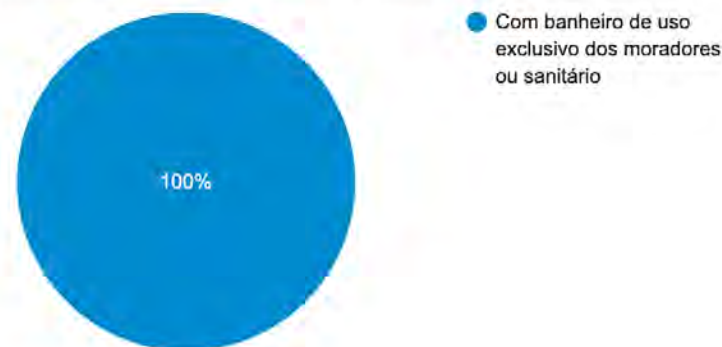
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

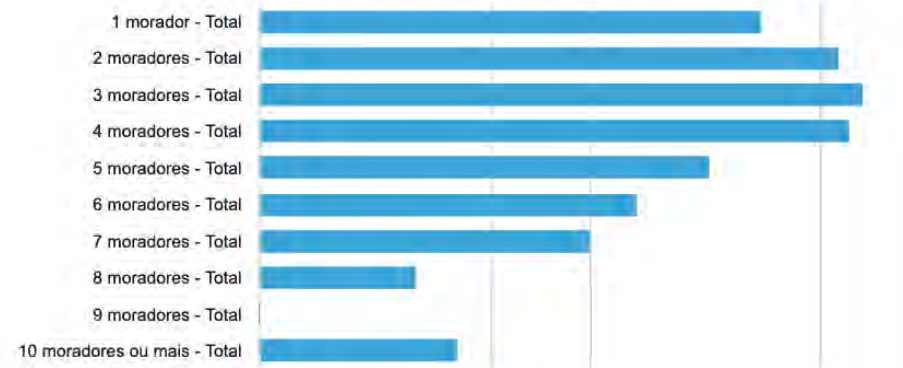


LOMBA DA PENHA

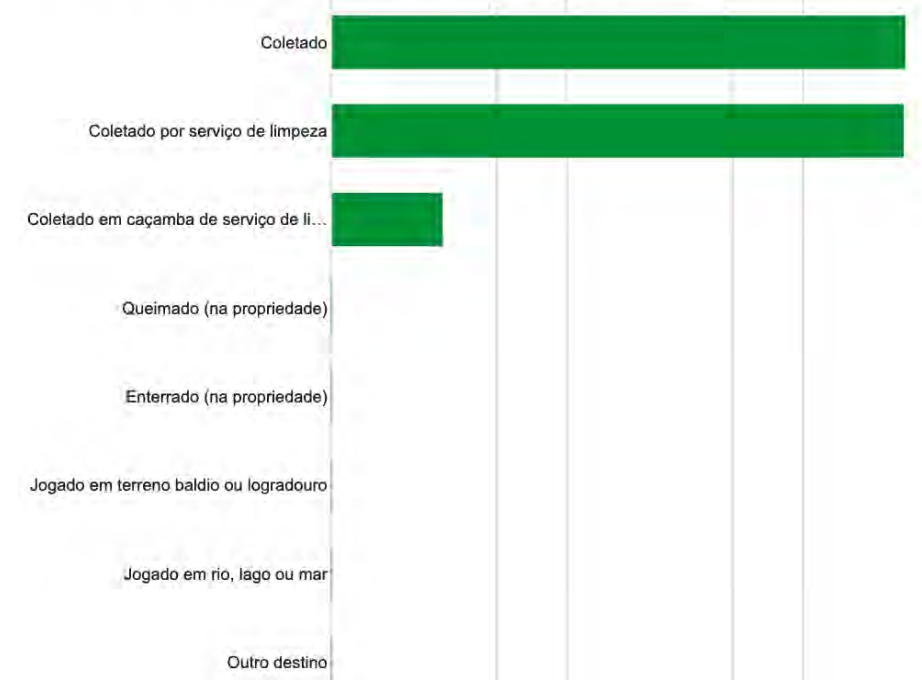
519 DOMICÍLIOS



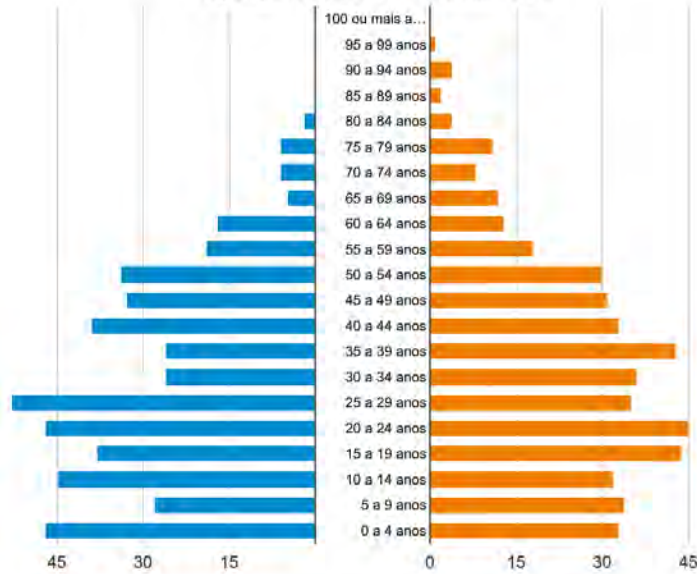
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



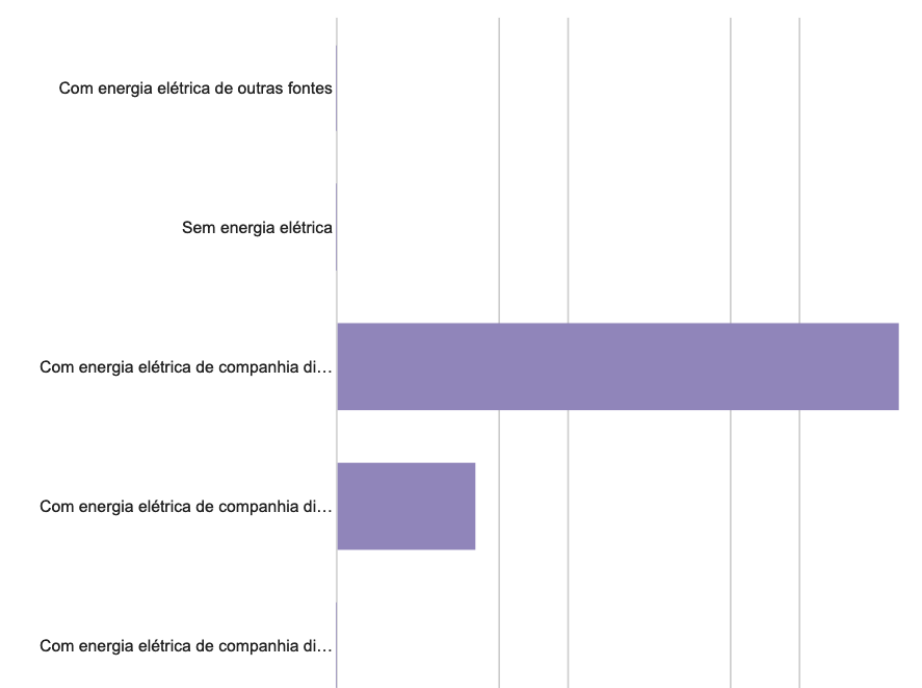
População residente - Sexo - Pirâmide etária



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

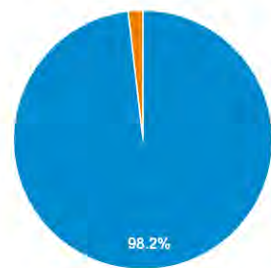


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



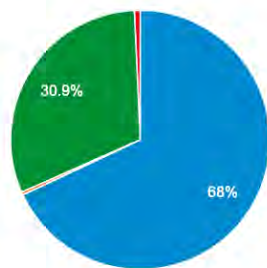
Domicílios particulares permanentes - Tipo

● Casa
 ● Casa de vila ou em condomínio



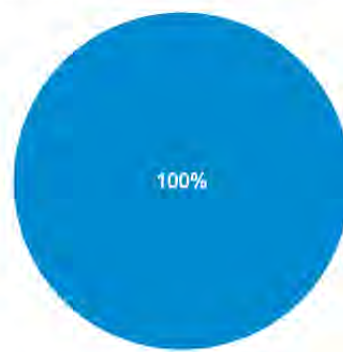
Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

● Próprio e quitado
 ● Próprio em aquisição
 ● Alugado
 ● Cedido de outra forma



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

● Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário



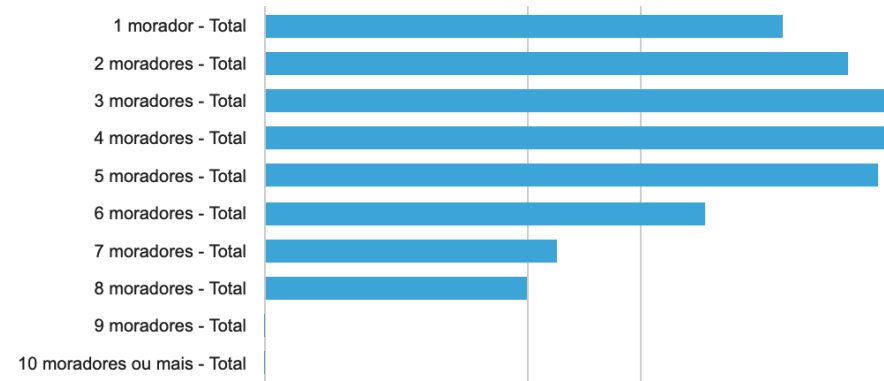
PANTANAL

323 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

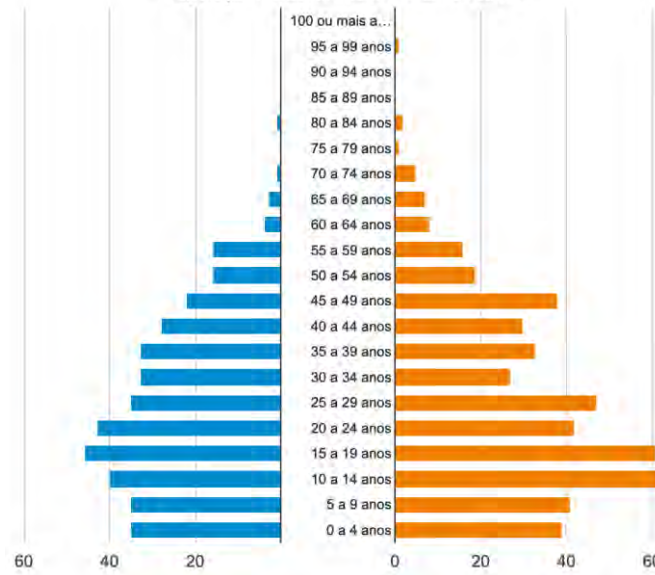


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

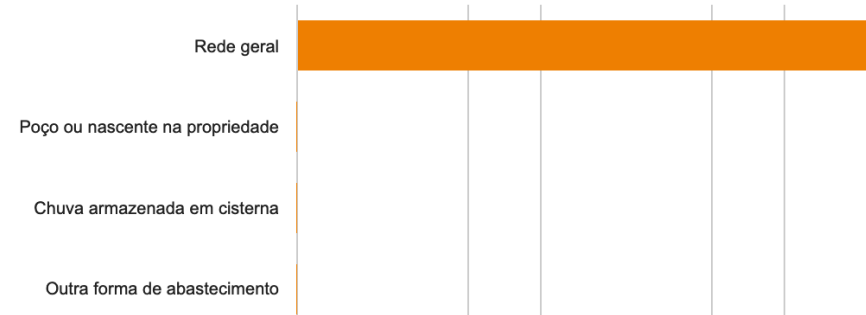


População residente - Sexo - Pirâmide etária



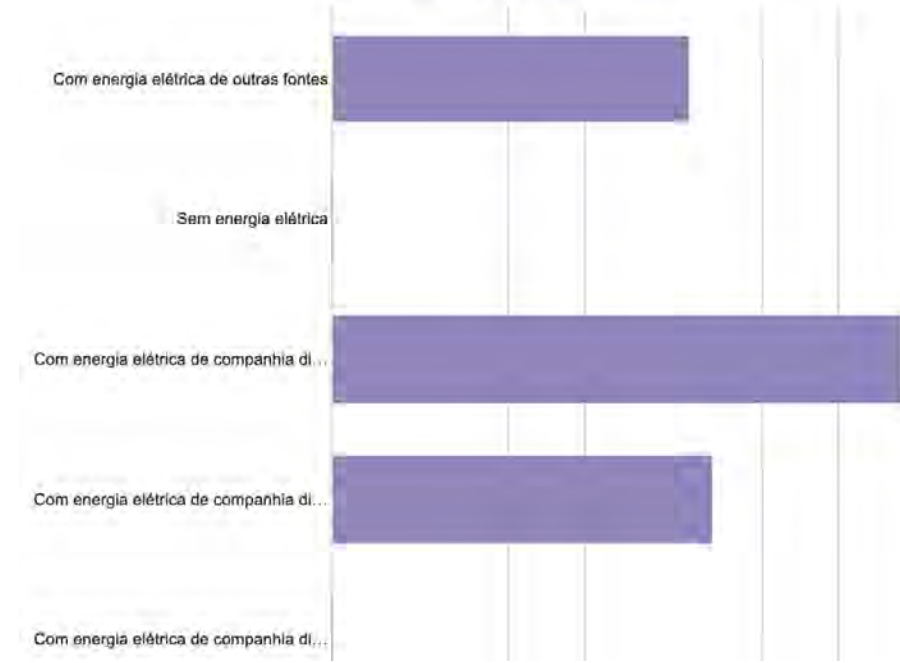
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

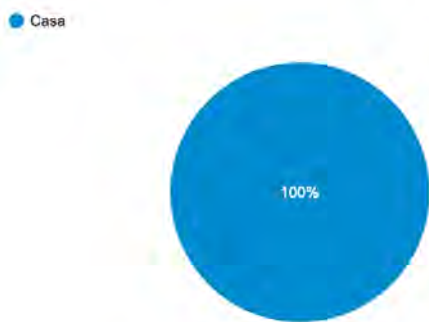


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

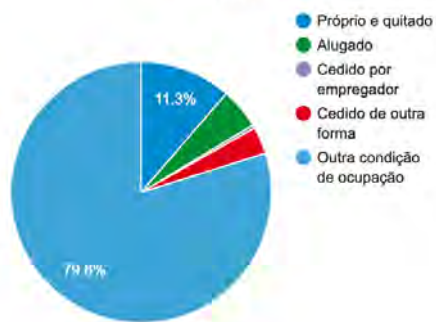
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



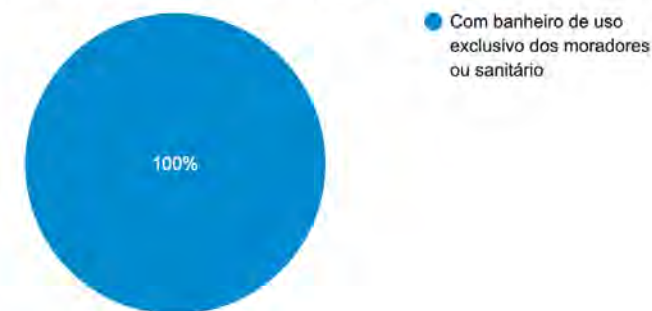
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



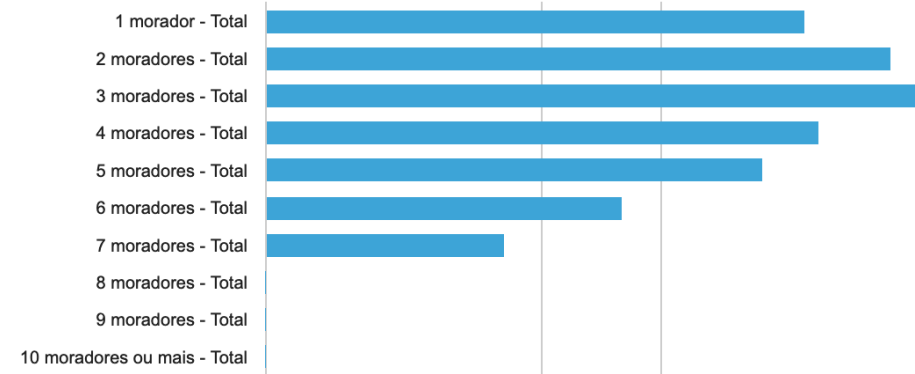
PACHECO

726 DOMICÍLIOS



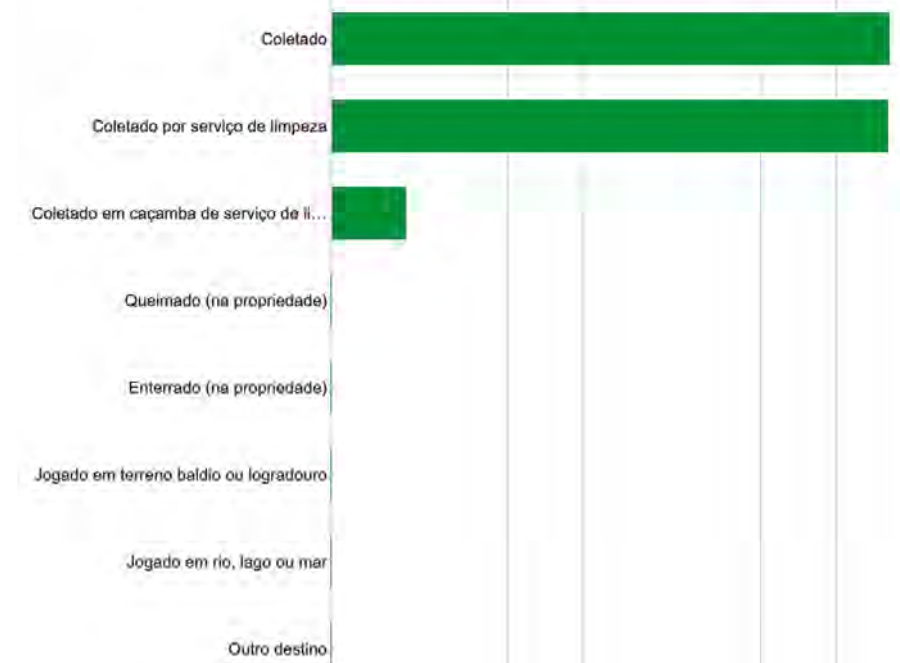
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

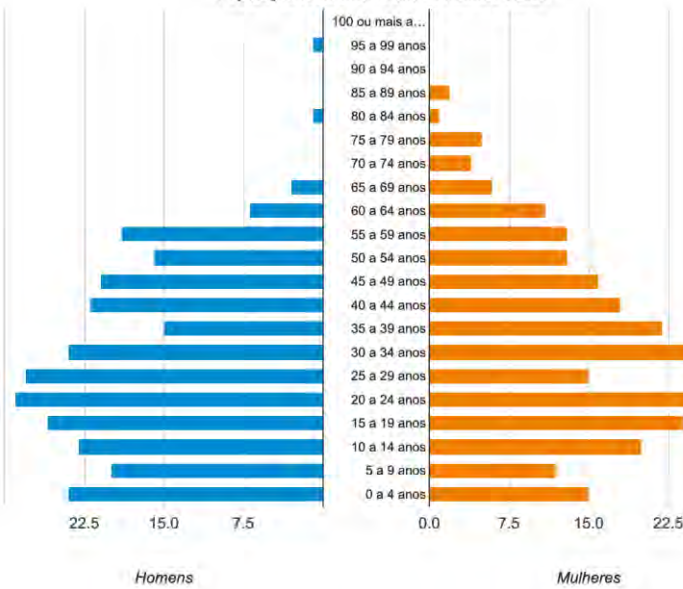


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

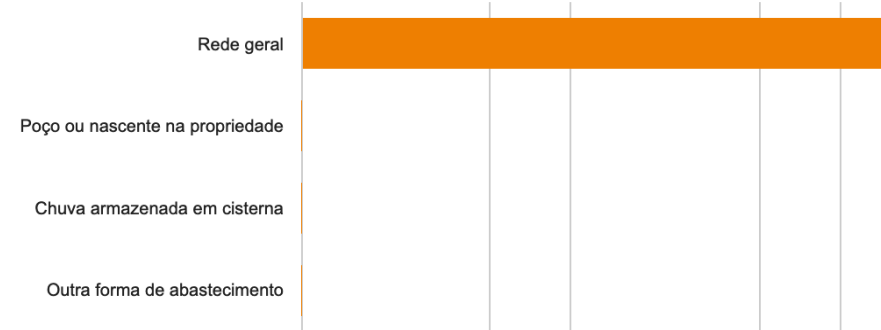


População residente - Sexo - Pirâmide etária



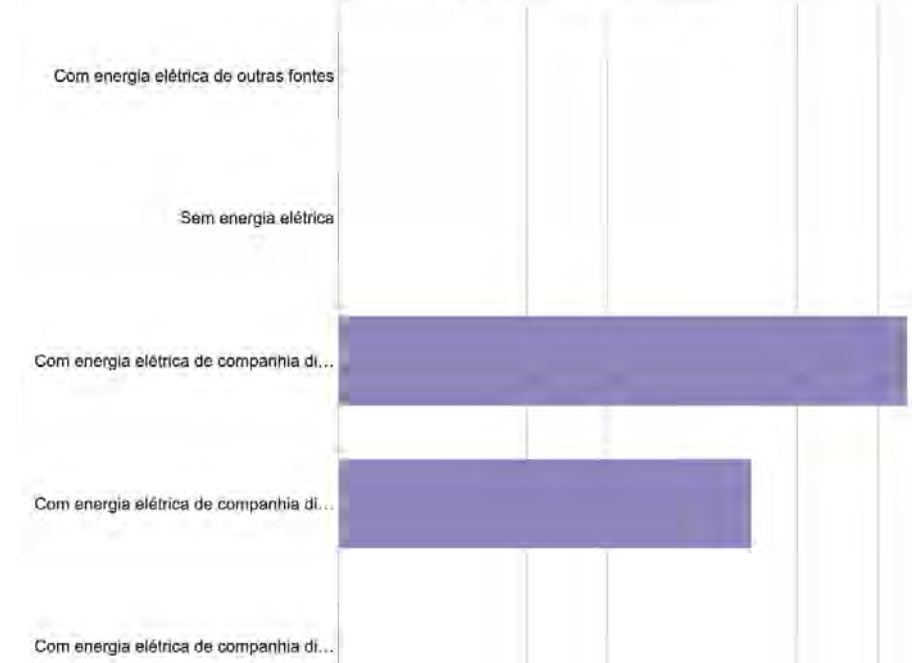
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



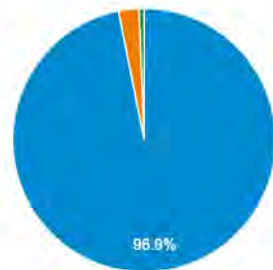
Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



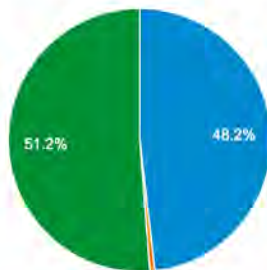
Domicílios particulares permanentes - Tipo

- Casa
- Casa de vila ou em condomínio
- Apartamento



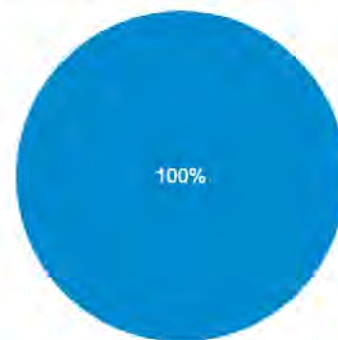
Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

- Próprio e quitado
- Próprio em aquisição
- Alugado



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

- Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário

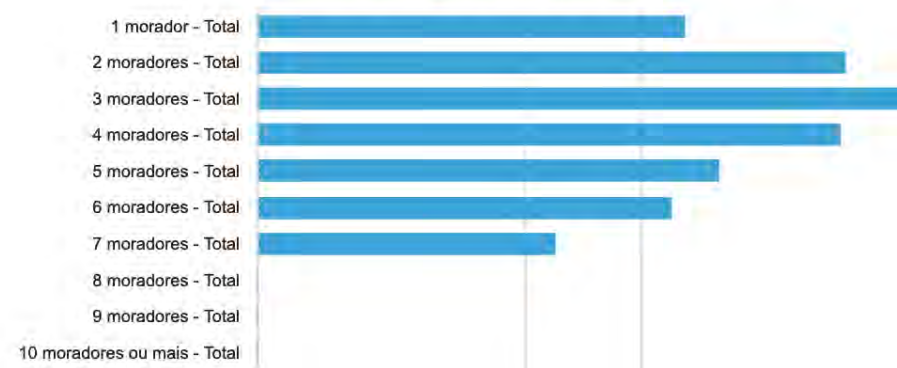


MONTE SERRAT

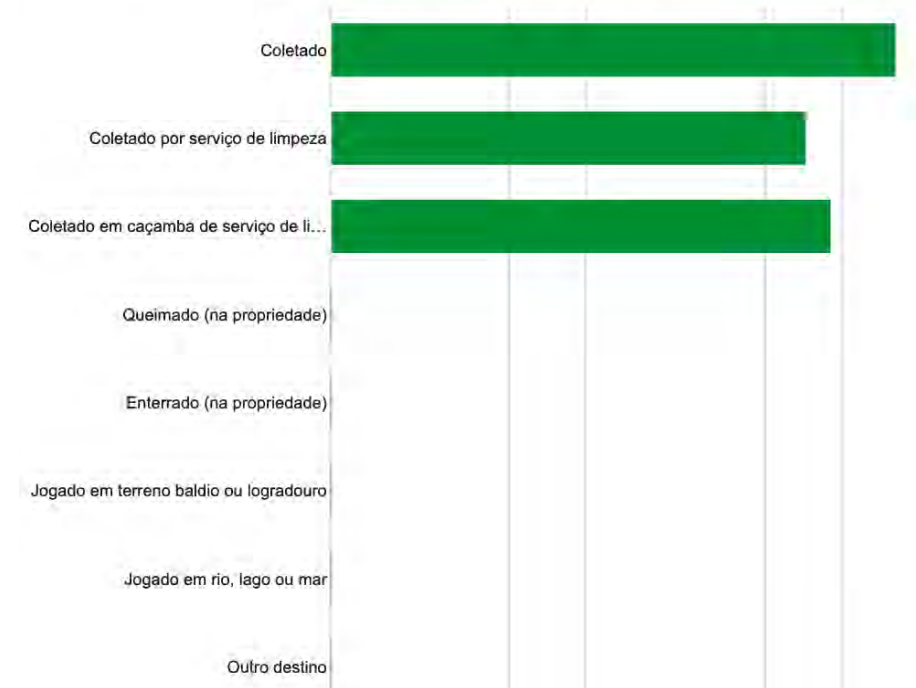
375 DOMICÍLIOS



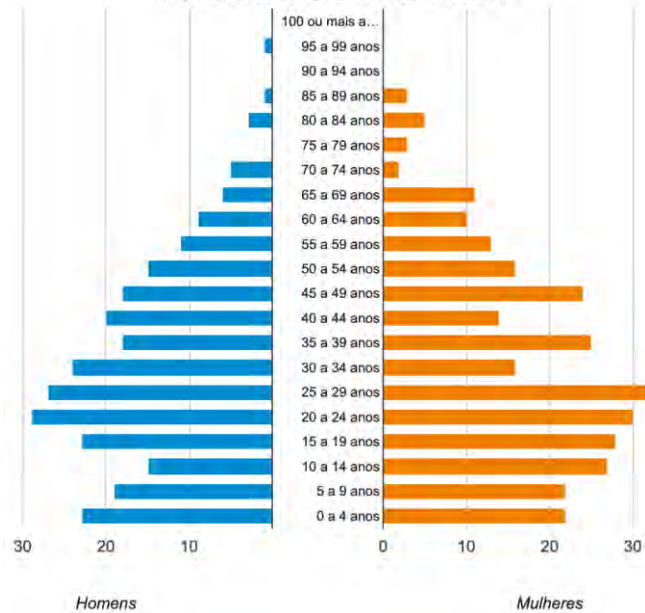
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



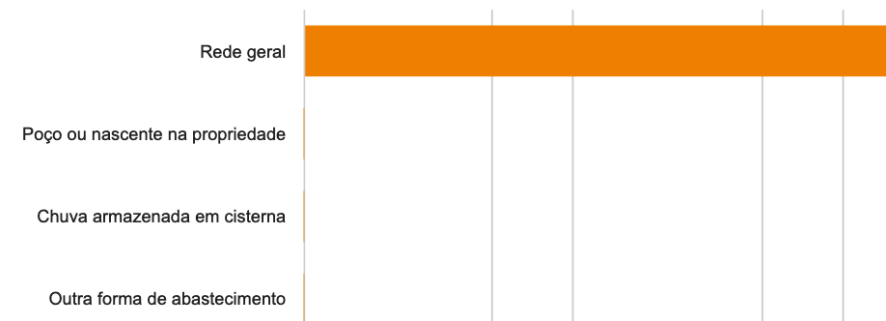
Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



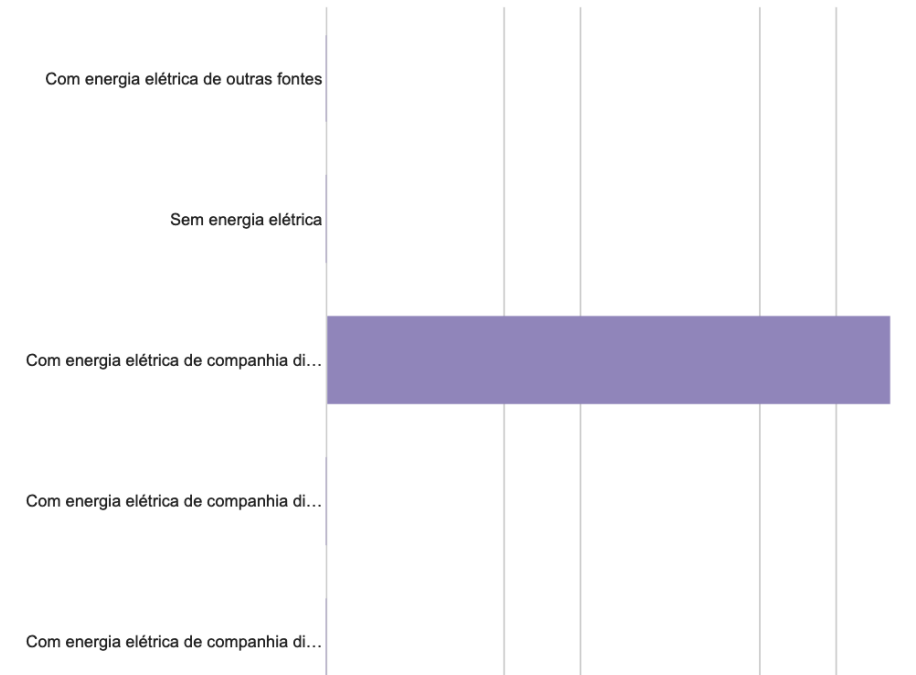
População residente - Sexo - Pirâmide etária



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

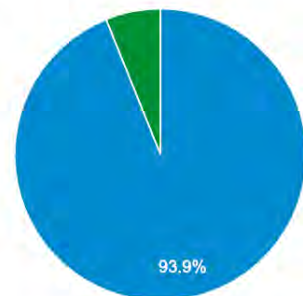


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



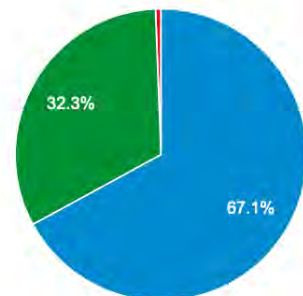
Domicílios particulares permanentes - Tipo

● Casa
 ● Apartamento



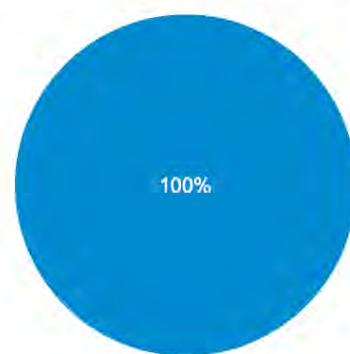
Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

● Próprio e quitado
 ● Alugado
 ● Cedido de outra forma



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário

● Com banheiro de uso exclusivo dos moradores ou sanitário



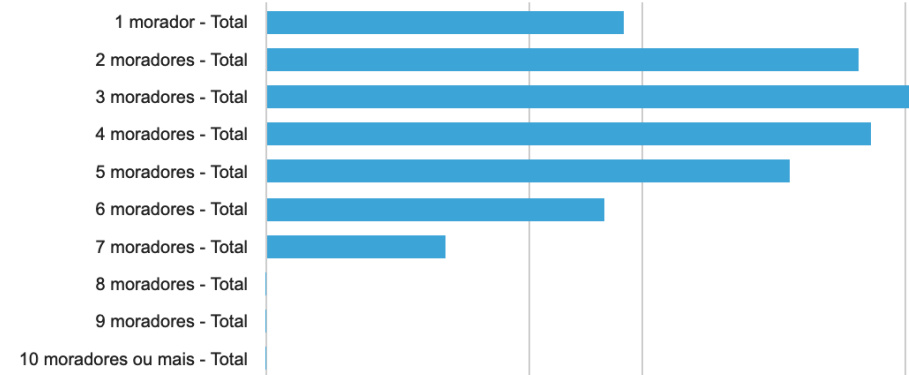
MORRO JOSÉ MENINO

418 DOMICÍLIOS



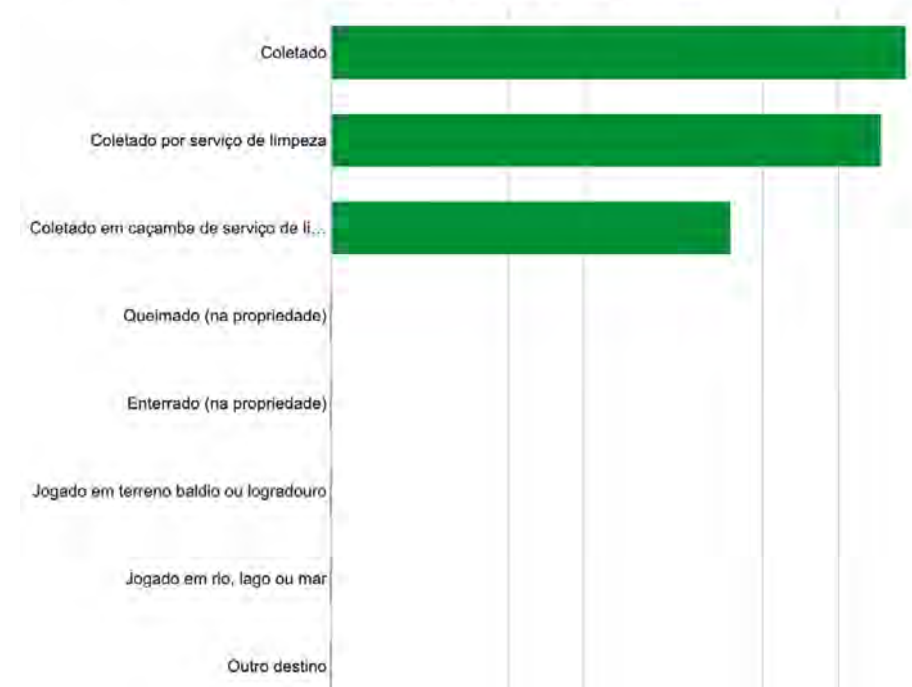
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

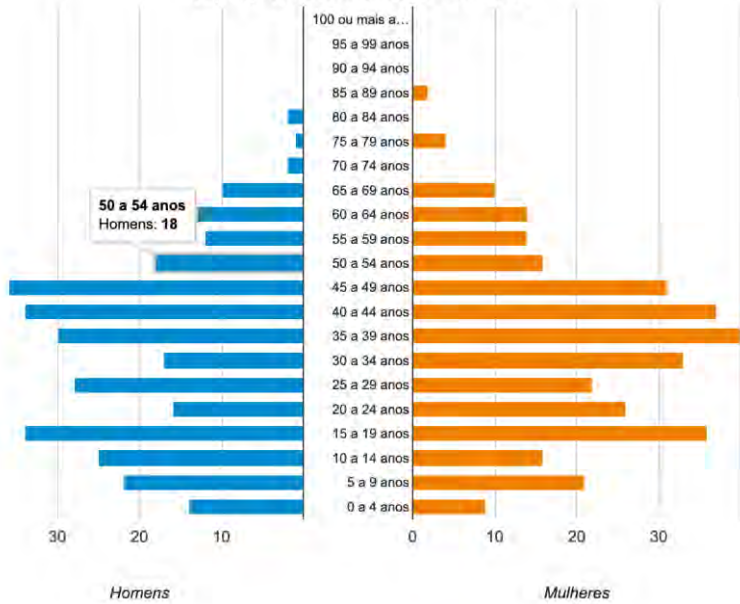


Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

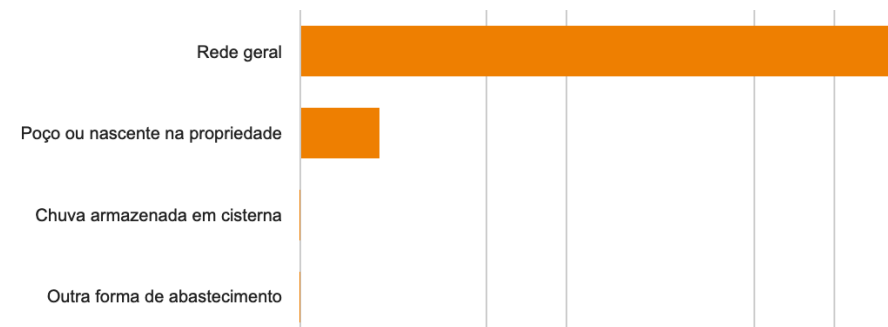


População residente - Sexo - Pirâmide etária



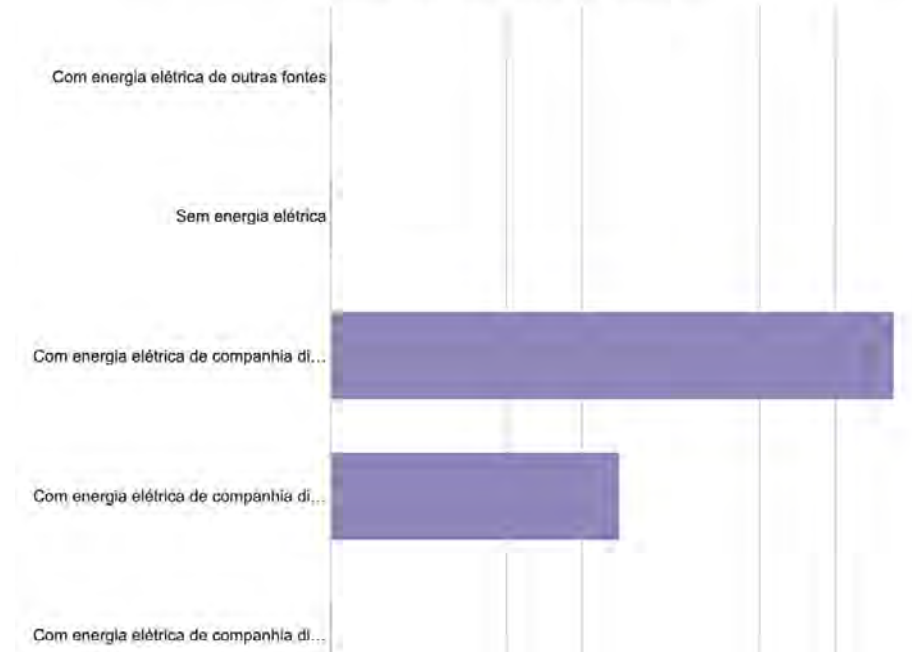
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

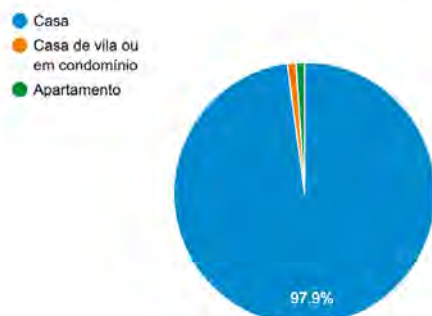


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

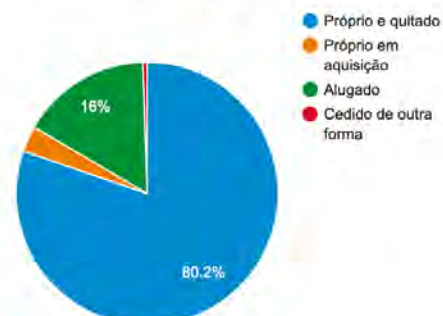
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



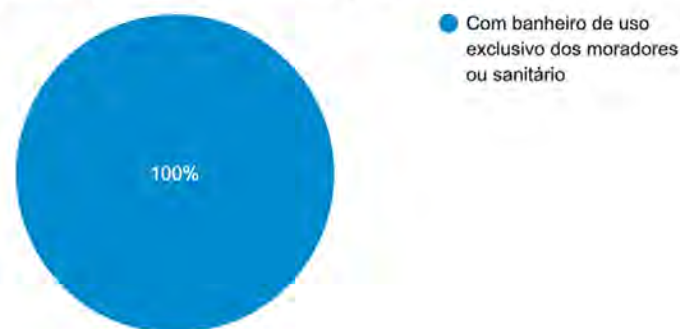
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



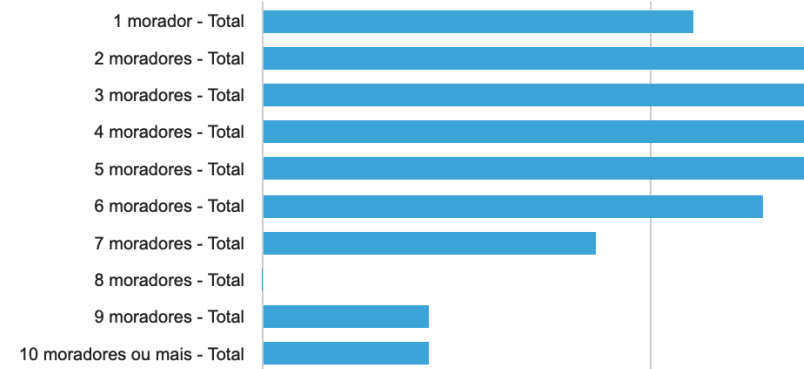
VILA SANTA CASA

71 DOMICÍLIOS



Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



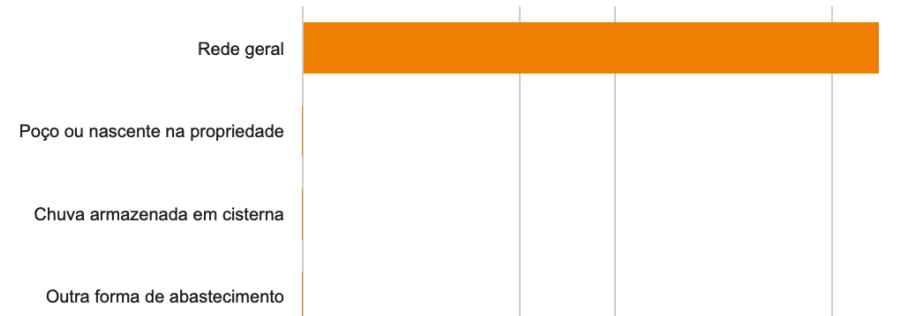
Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



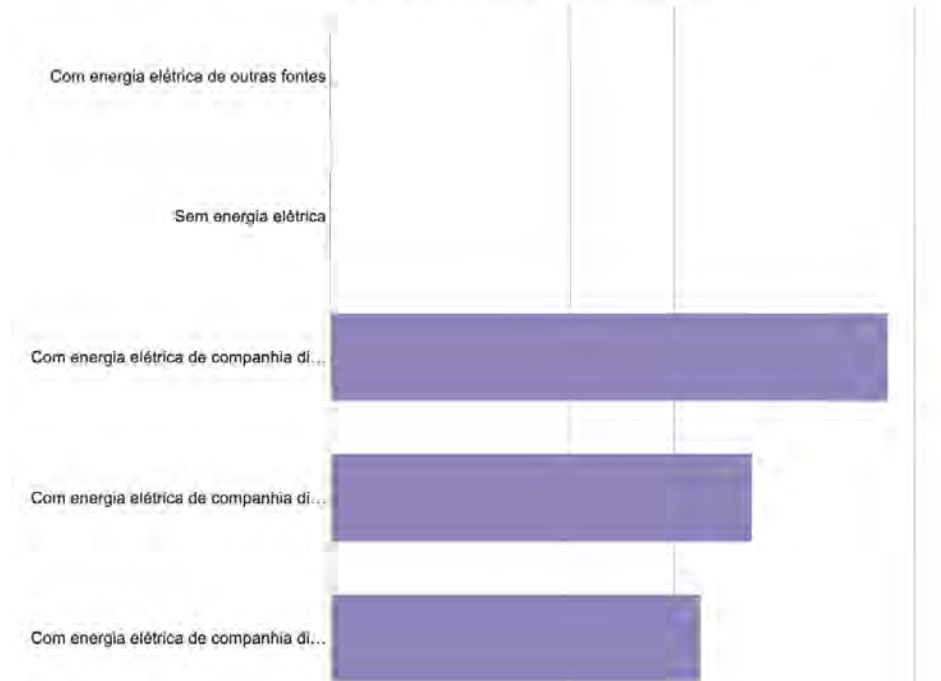
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

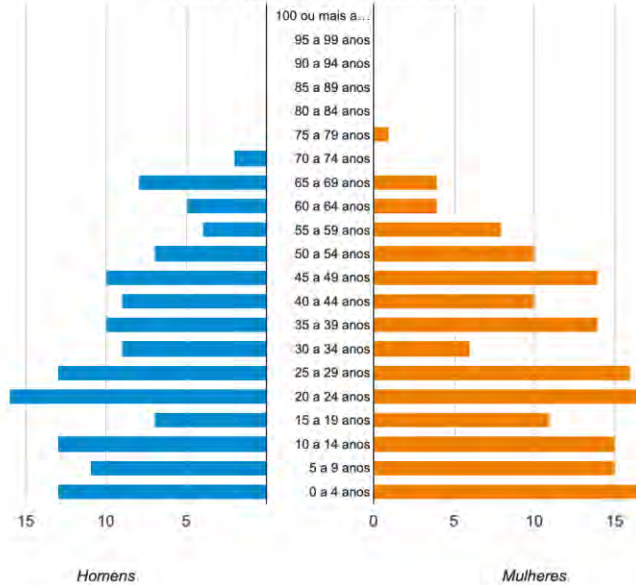


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

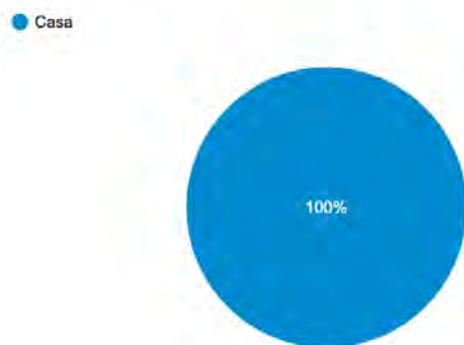
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



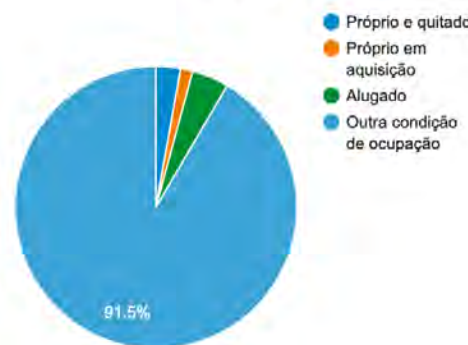
População residente - Sexo - Pirâmide etária



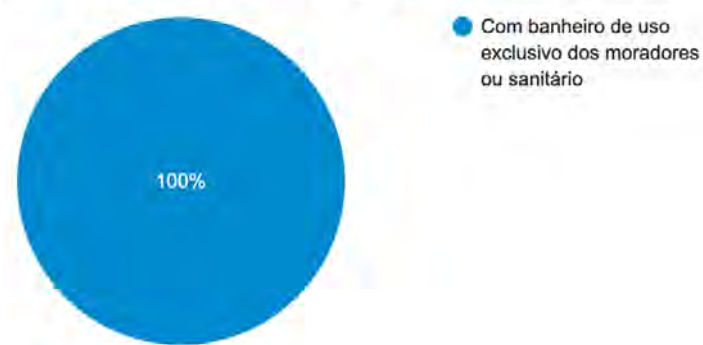
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

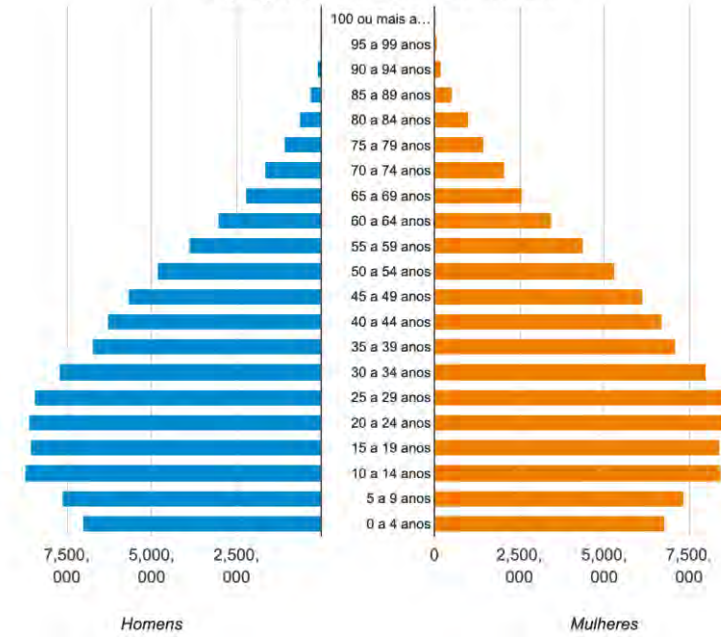


Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



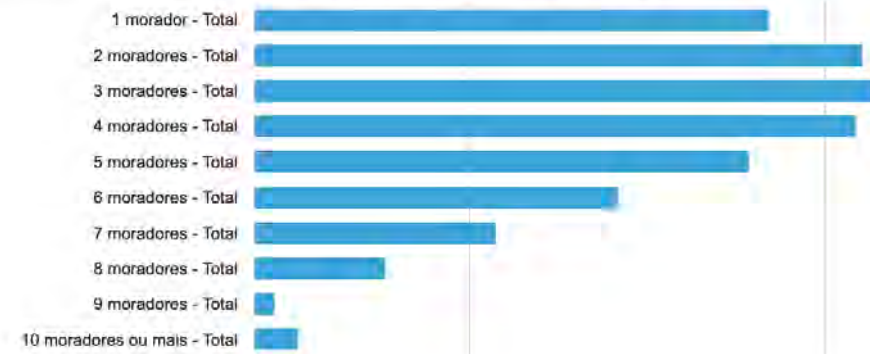
BRASIL

População residente - Sexo - Pirâmide etária



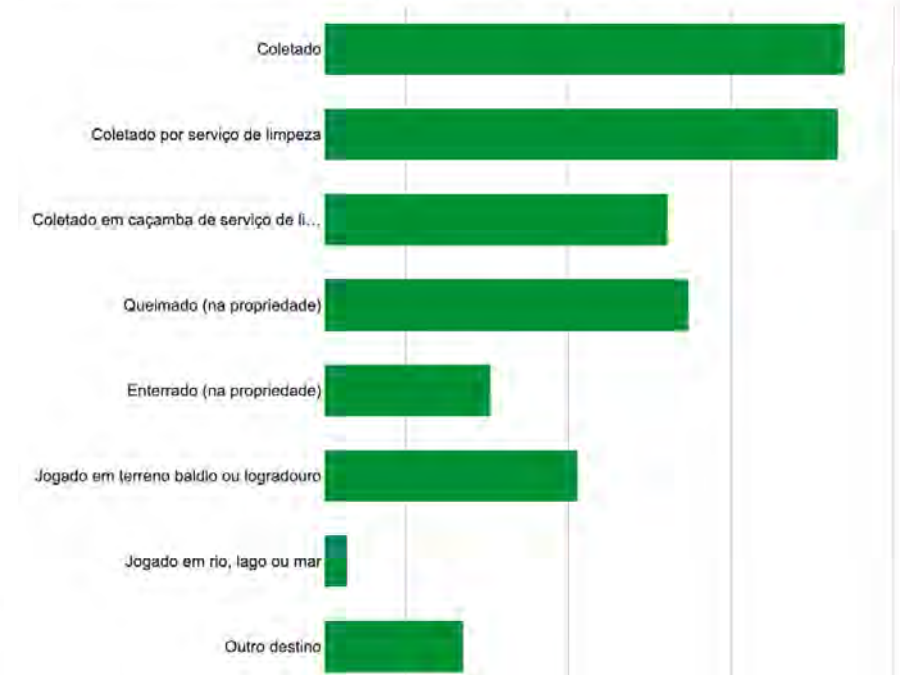
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



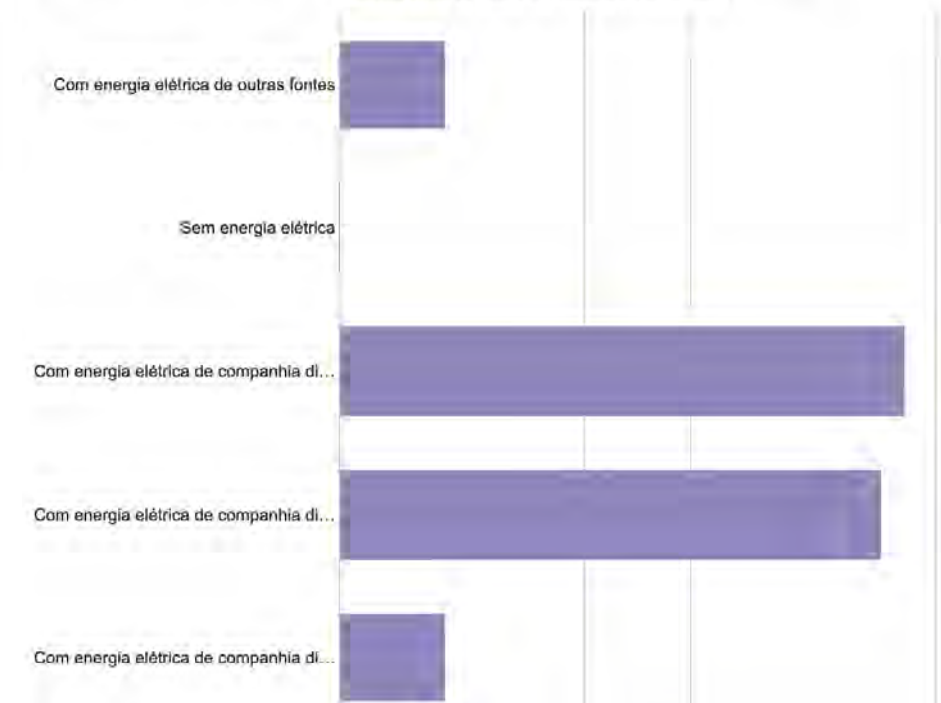
Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

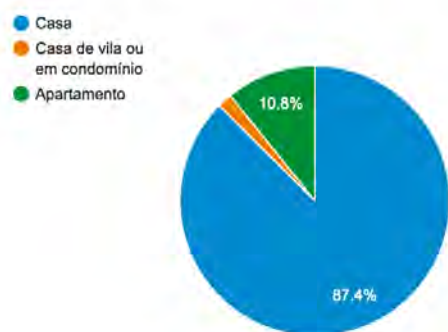


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

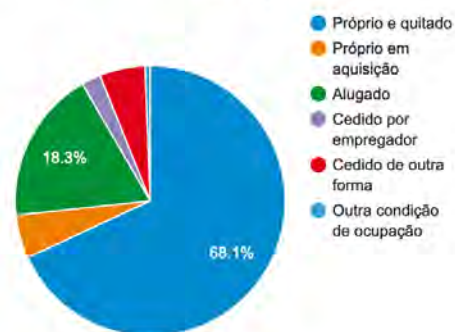
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



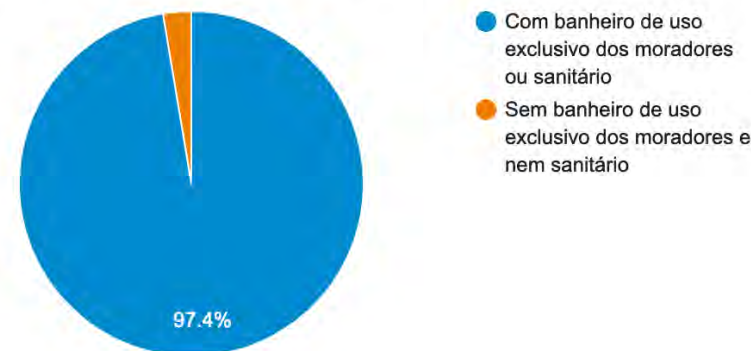
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

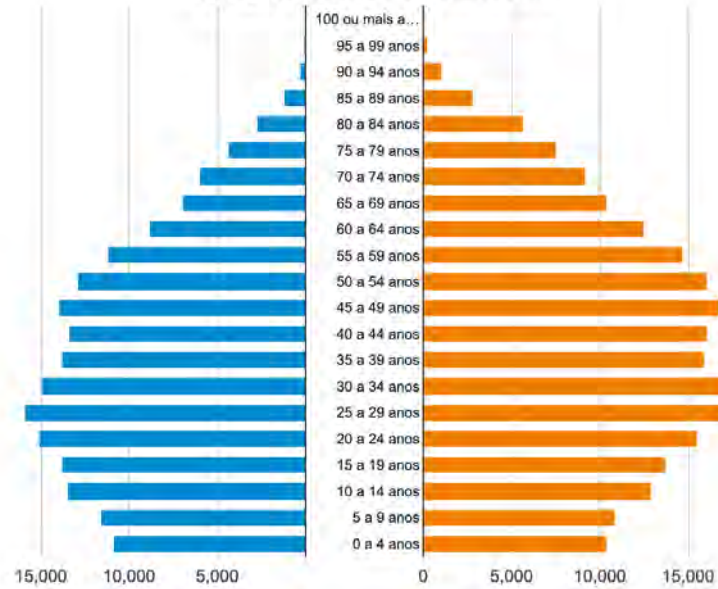


Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



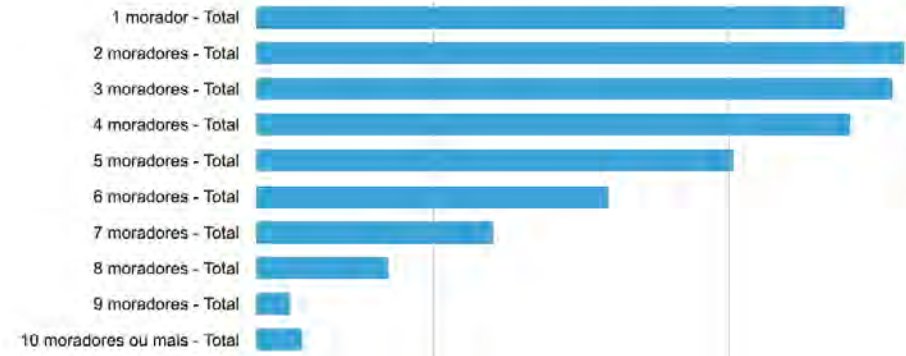
SANTOS

População residente - Sexo - Pirâmide etária



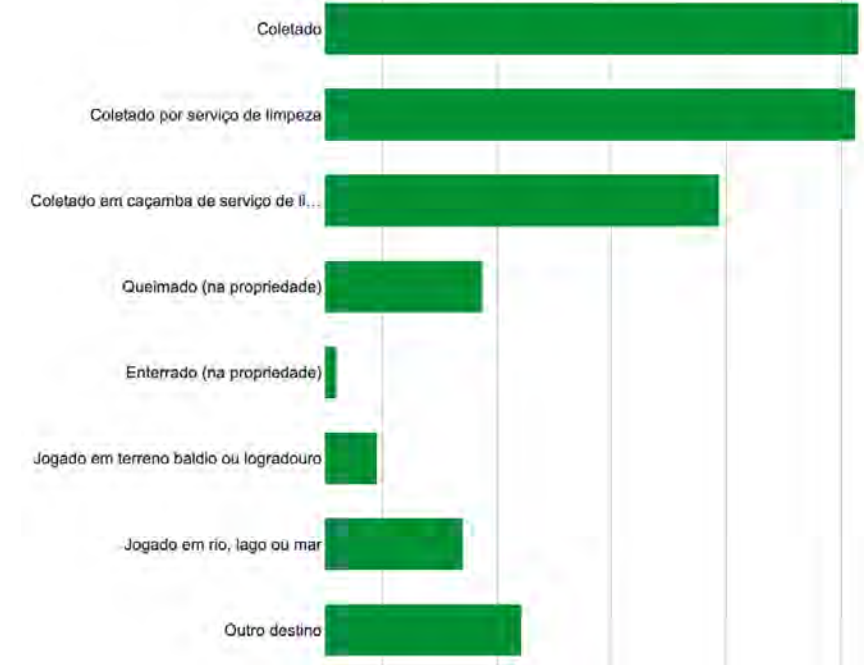
Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



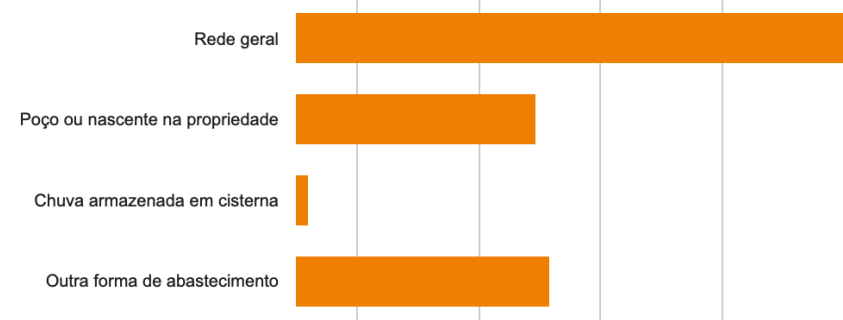
Domicílios particulares permanentes - Destino do lixo

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Domicílios particulares permanentes - Abastecimento de água

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados

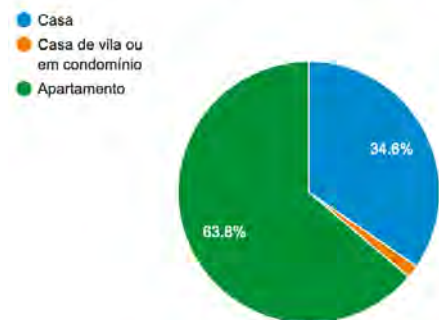


Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica

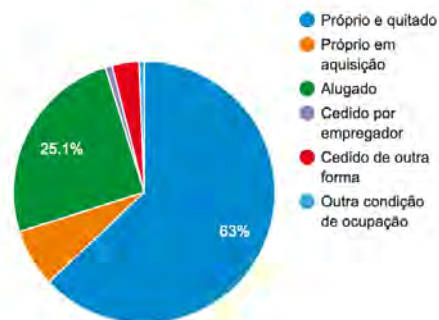
Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



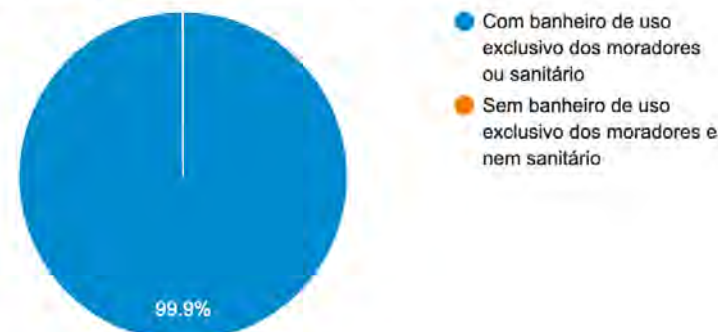
Domicílios particulares permanentes - Tipo



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação



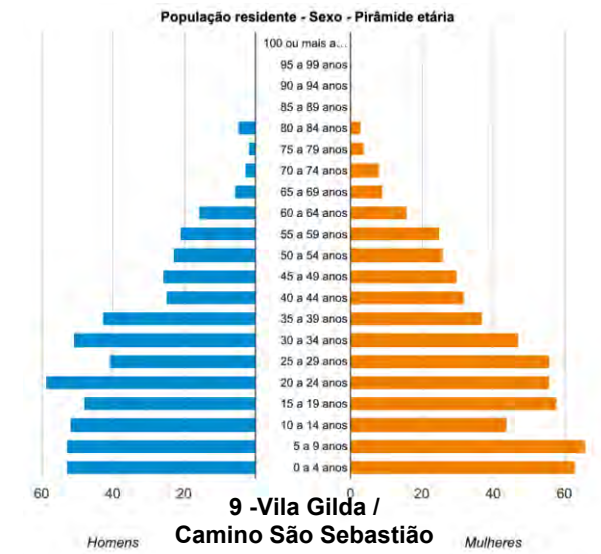
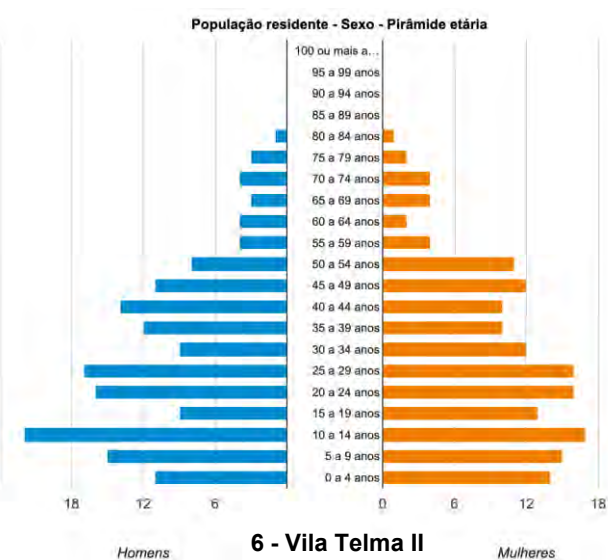
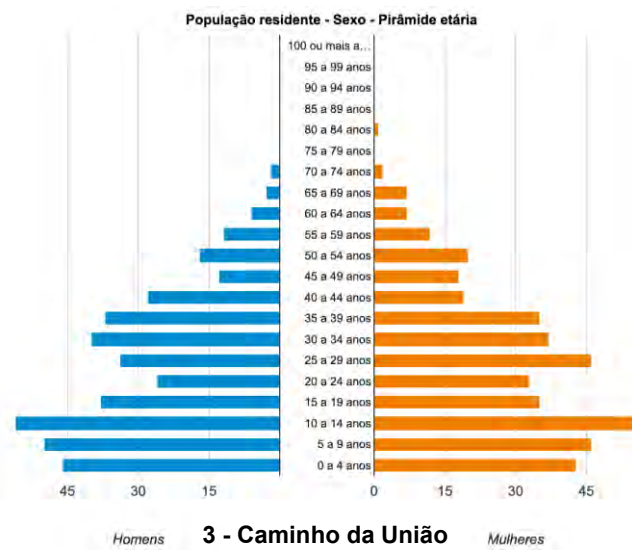
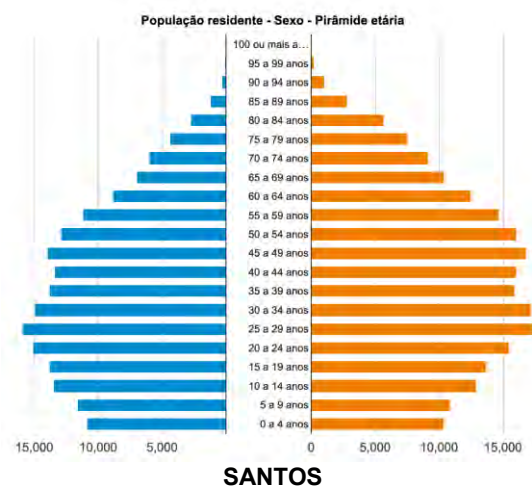
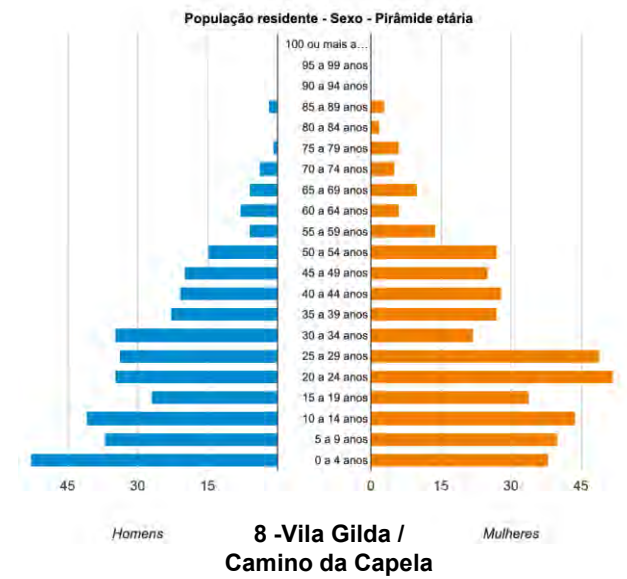
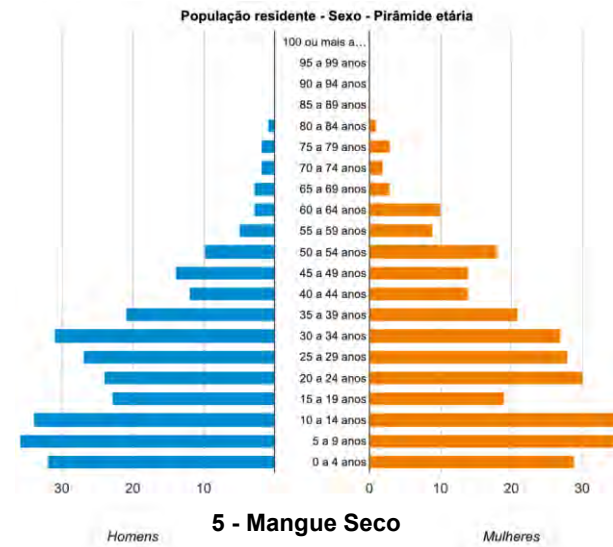
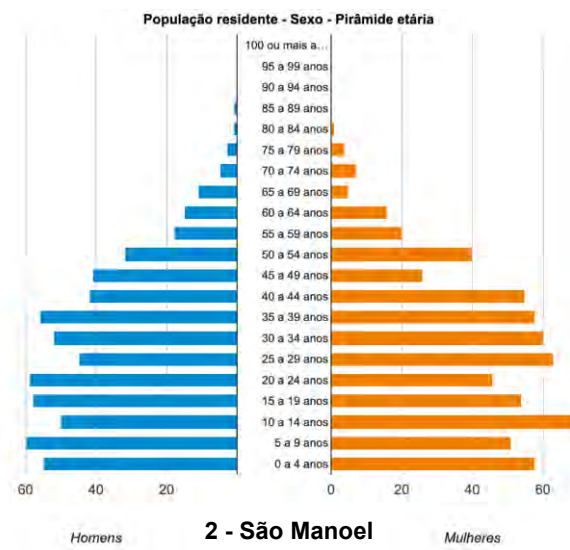
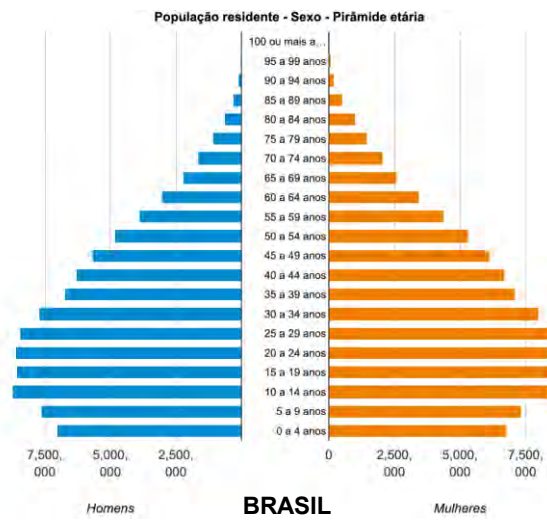
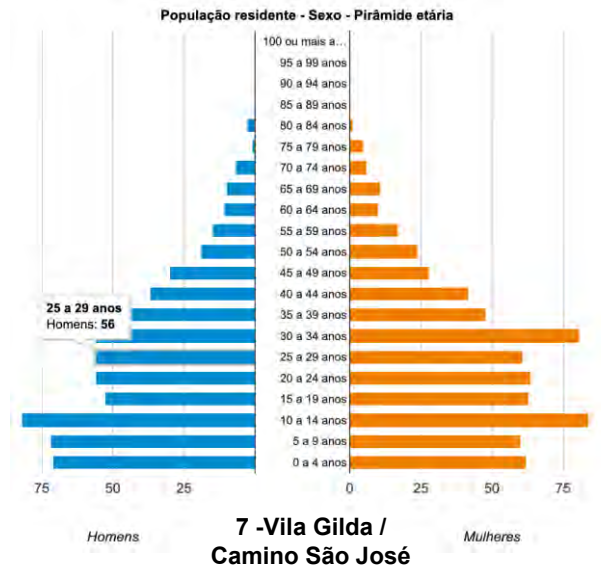
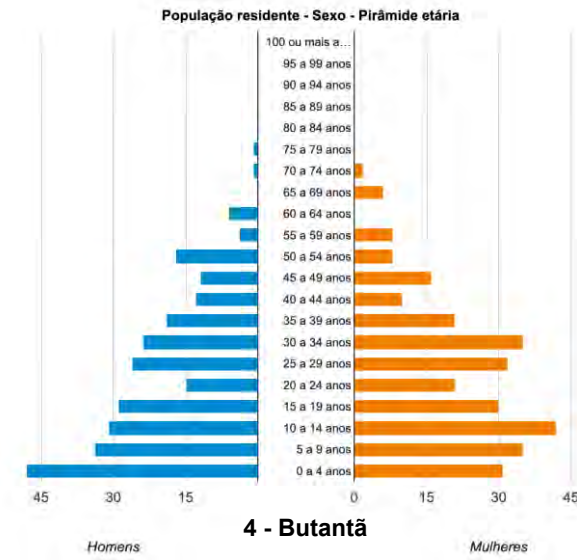
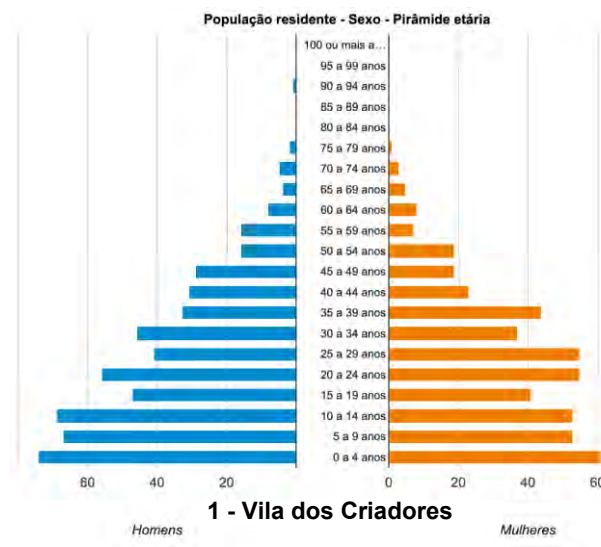
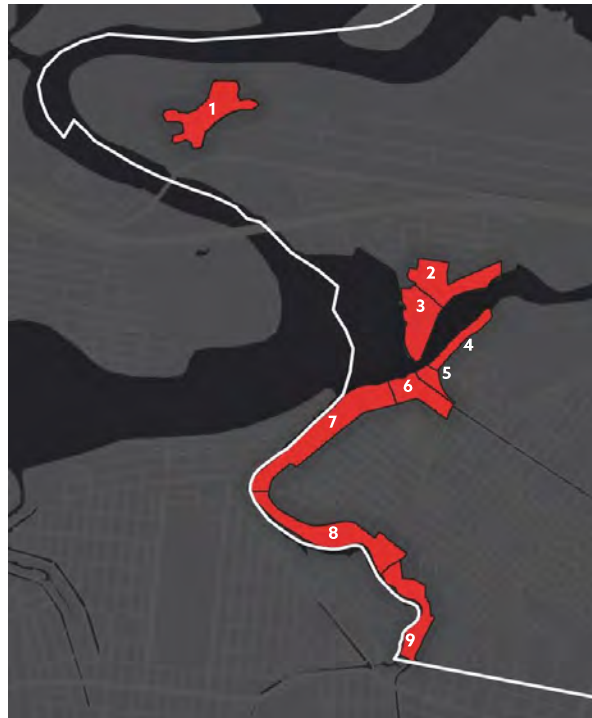
Domicílios particulares permanentes - Com banheiro ou sanitário



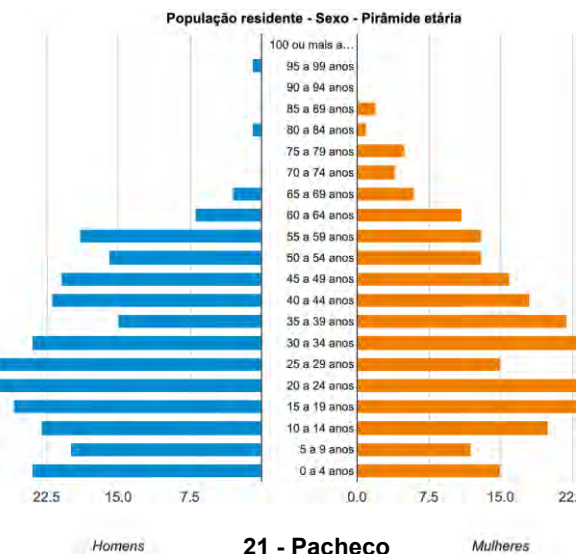
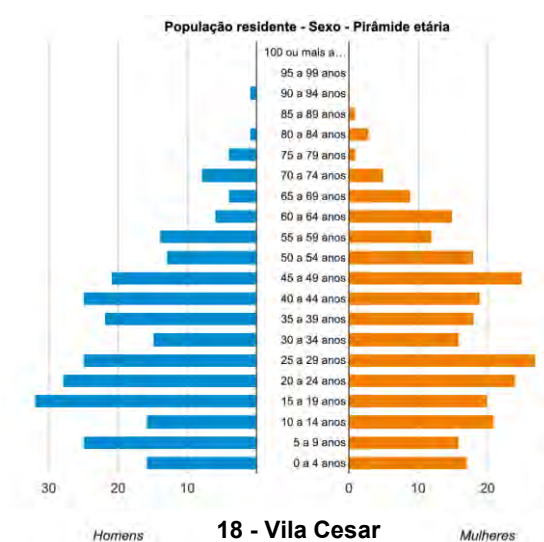
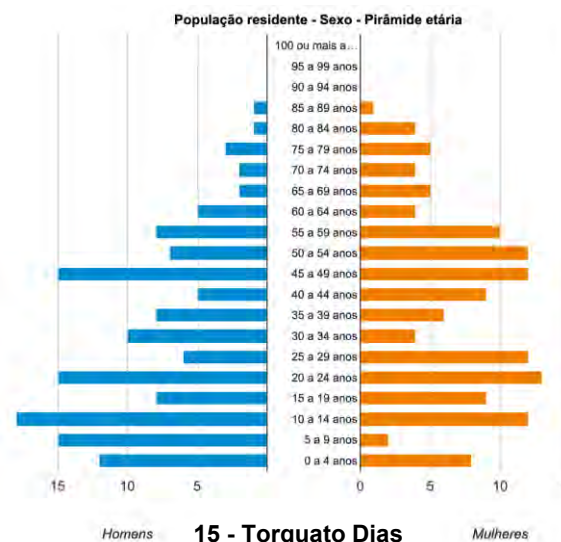
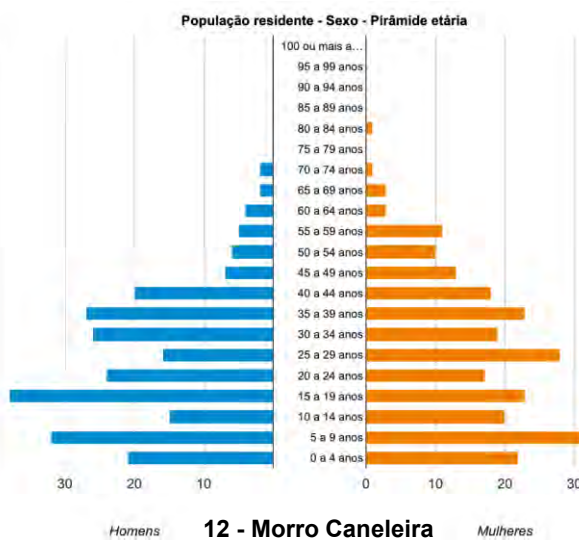
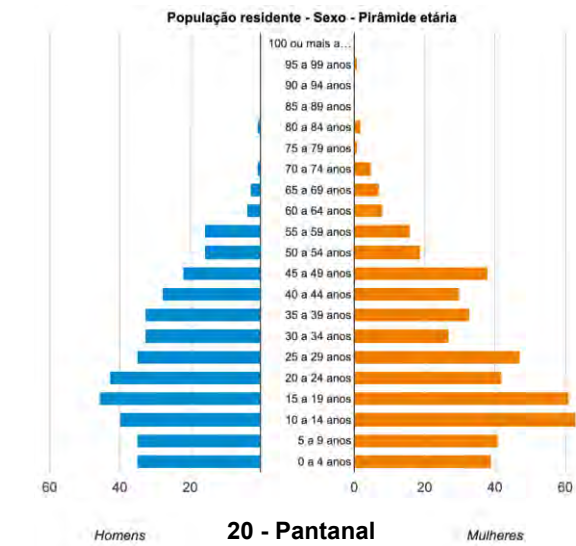
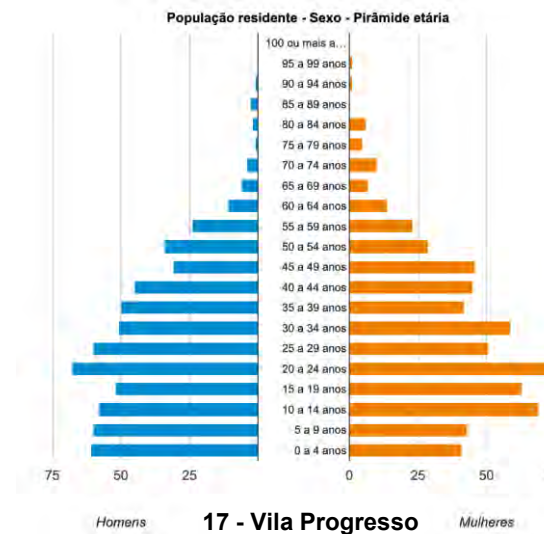
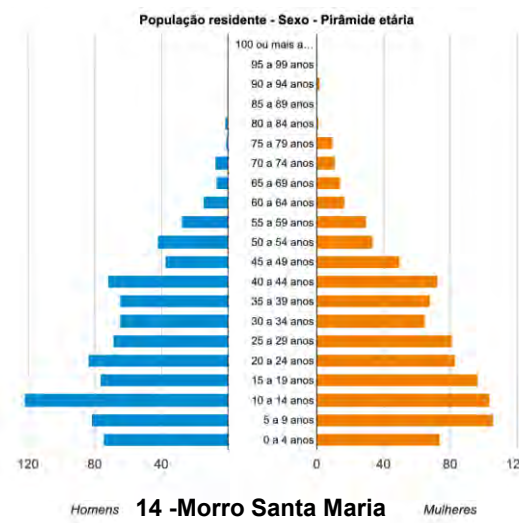
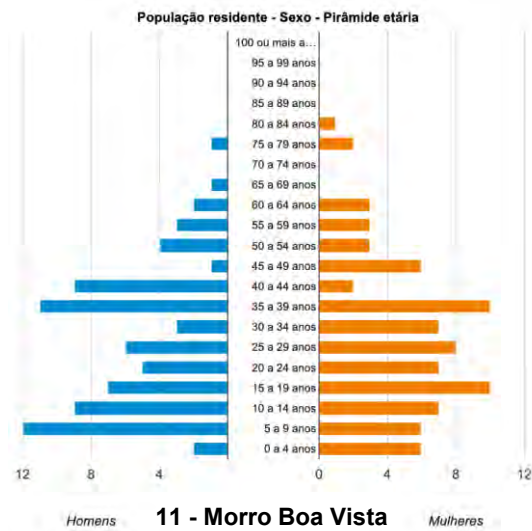
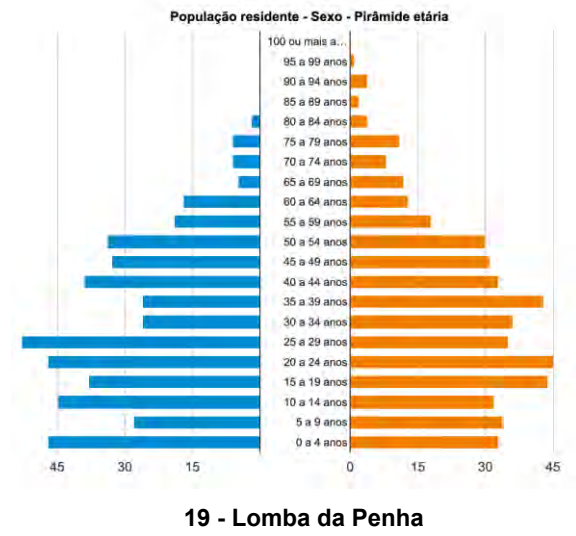
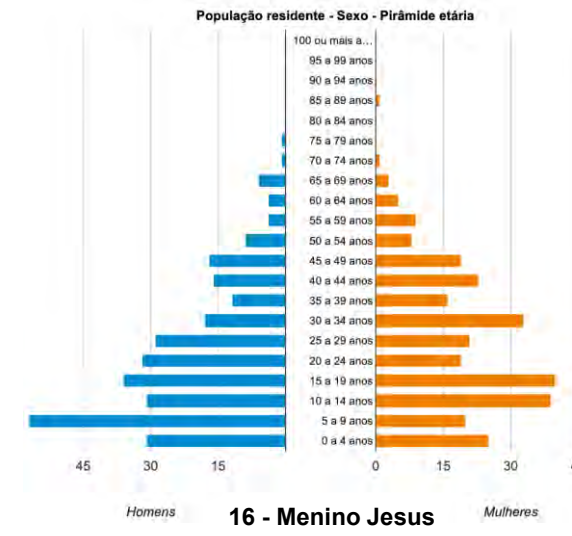
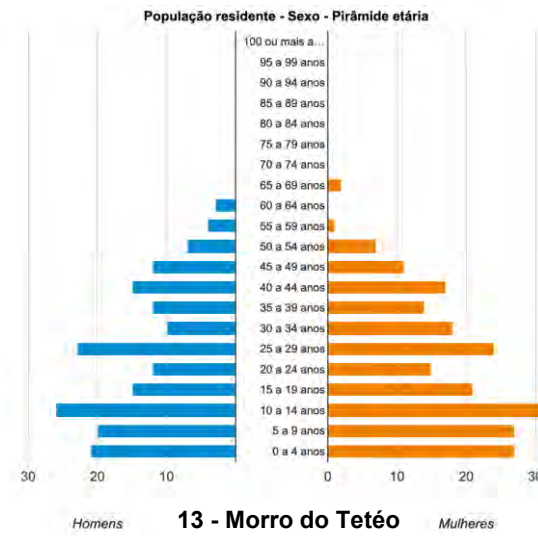
7.3 COMPARATIVOS — PIRÂMIDE ETÁRIA



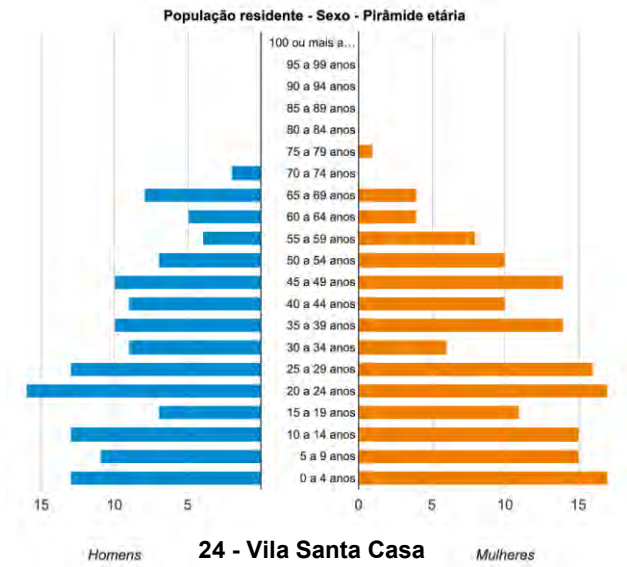
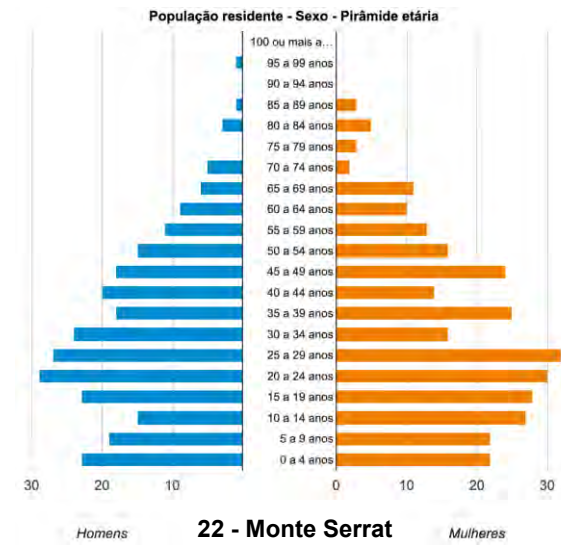
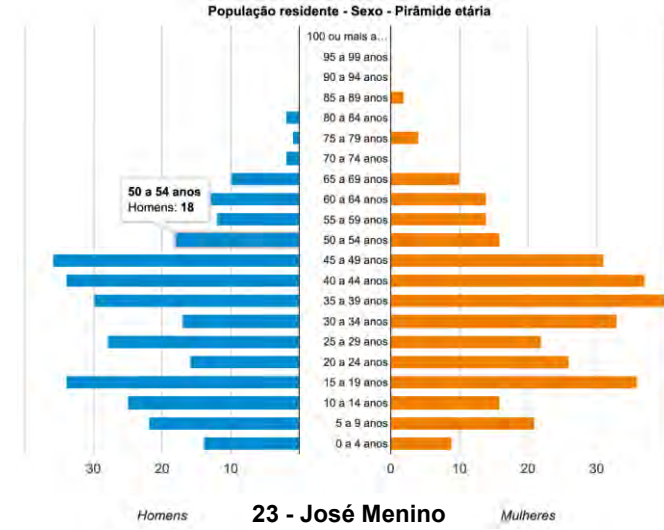
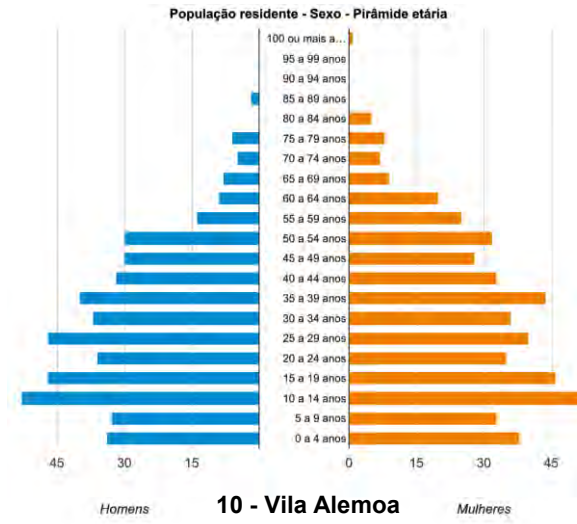
7.3 COMPARATIVOS — PIRÂMIDE ETÁRIA



7.3 COMPARATIVOS — PIRÂMIDE ETÁRIA



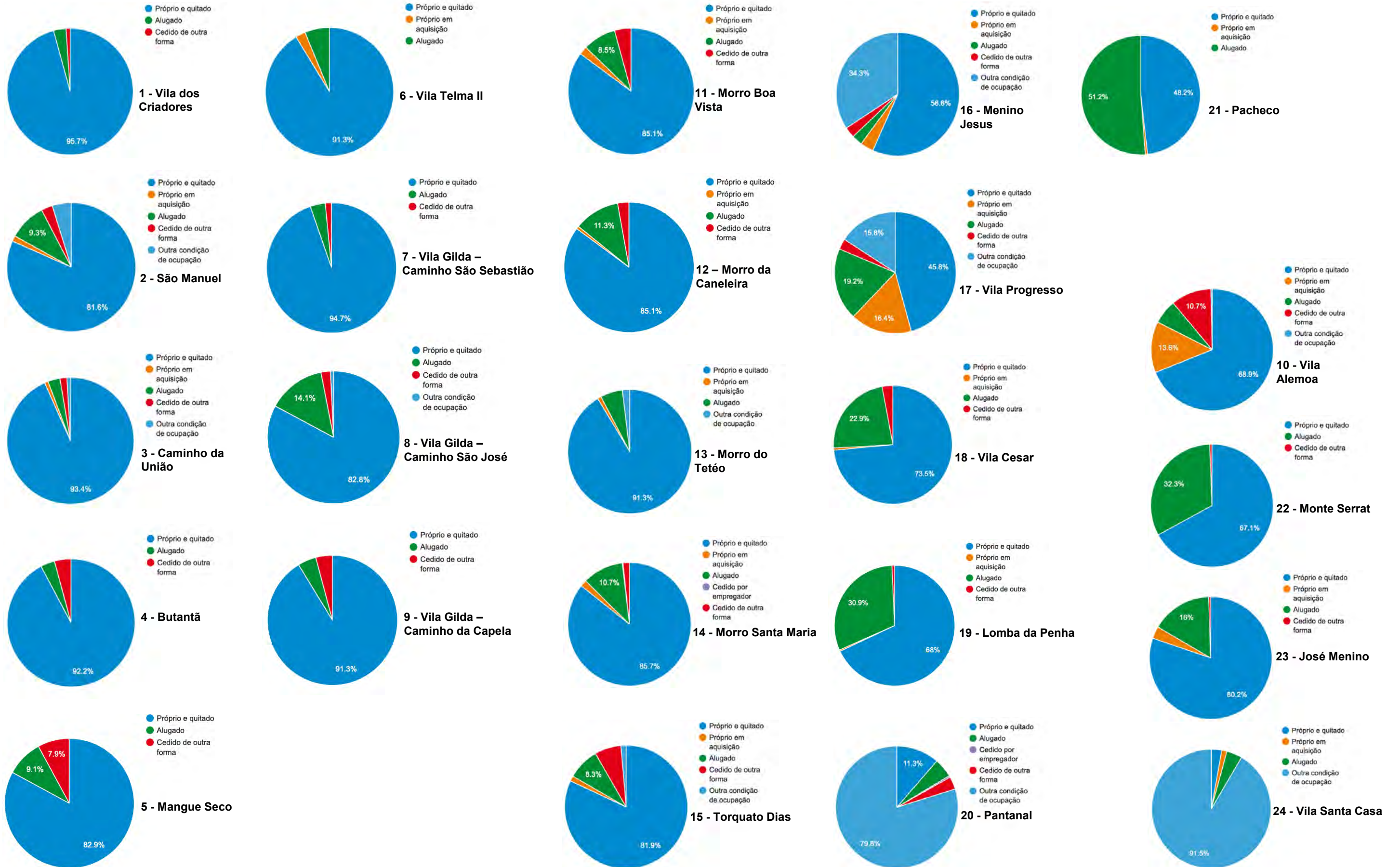
7.3 COMPARATIVOS — PIRÂMIDE ETÁRIA



7.4 COMPARATIVOS — CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO



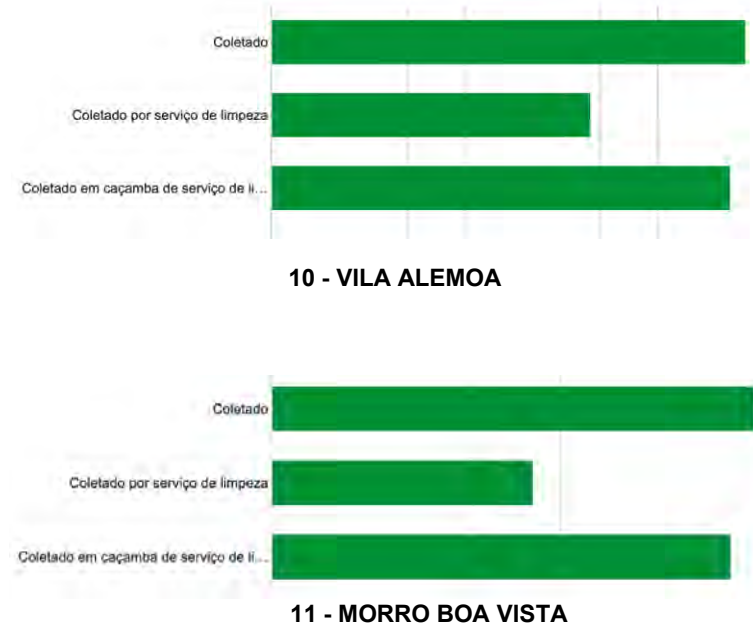
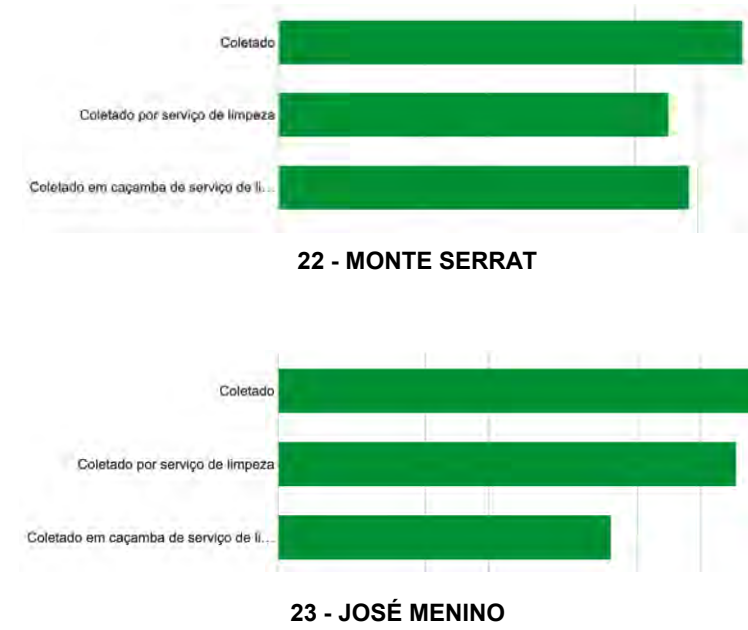
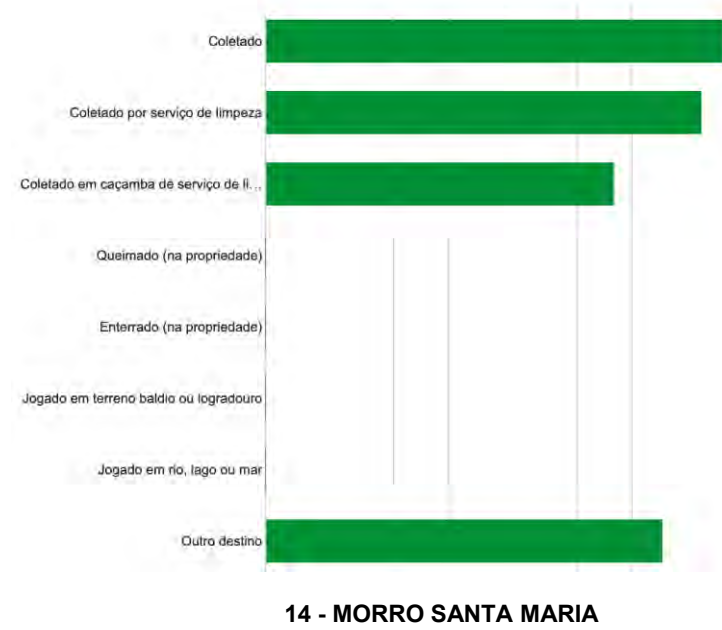
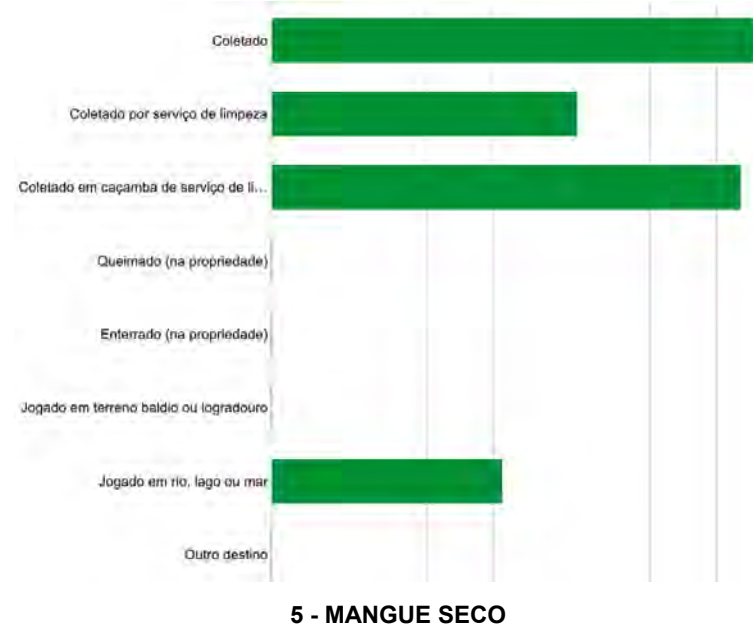
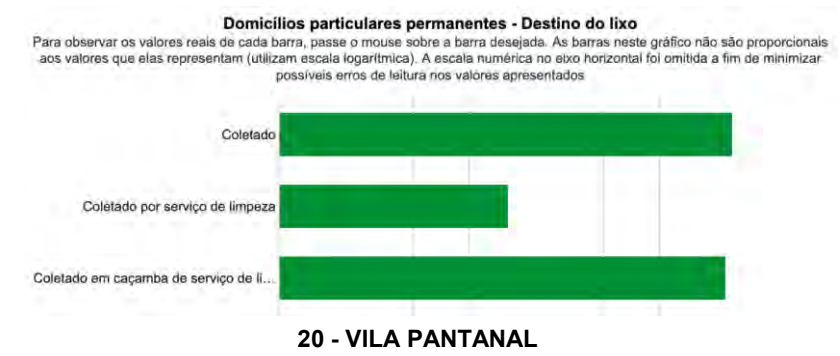
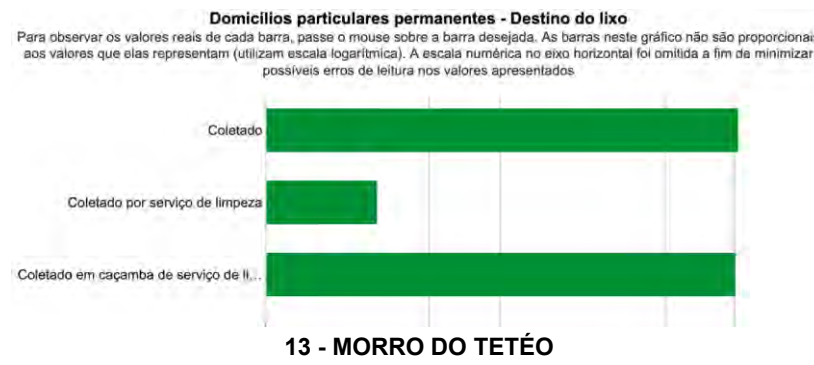
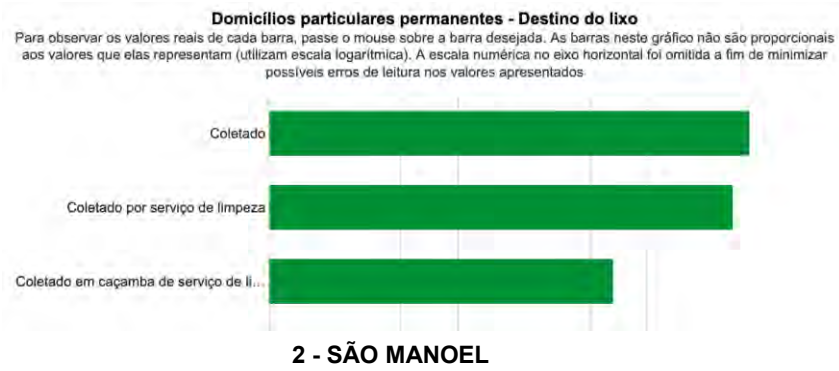
7.4 COMPARATIVOS — CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO



7.5. COMPARATIVOS — DESTINO DO LIXO



7.5 COMPARATIVOS — DESTINO DO LIXO



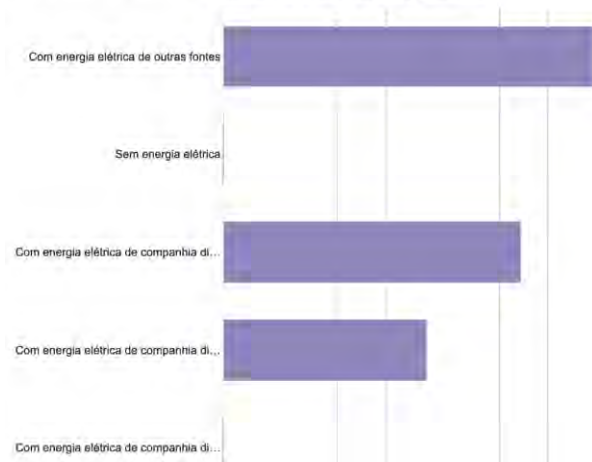
7.6 COMPARATIVOS — ENERGIA ELÉTRICA



<https://noticias.uol.com.br/album/2018/06/04/palafitas-de-santos.htm?mode=list&foto=23>

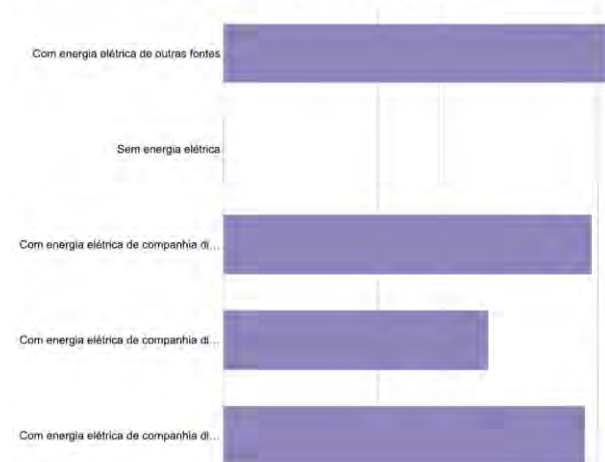
7.6 COMPARATIVOS — ENERGIA ELÉTRICA

Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



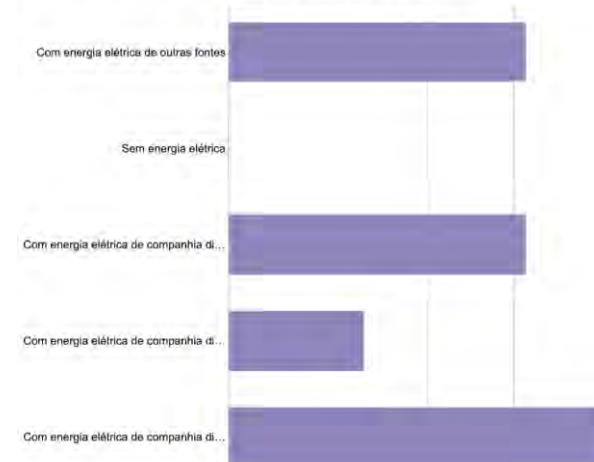
VILA DOS CRIADORES

Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



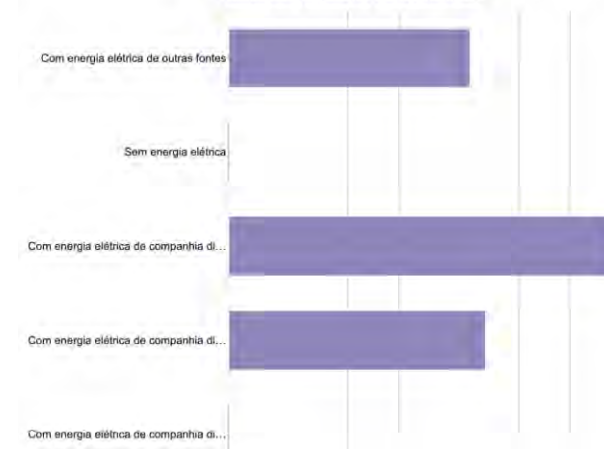
MANGUE SECO

Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.

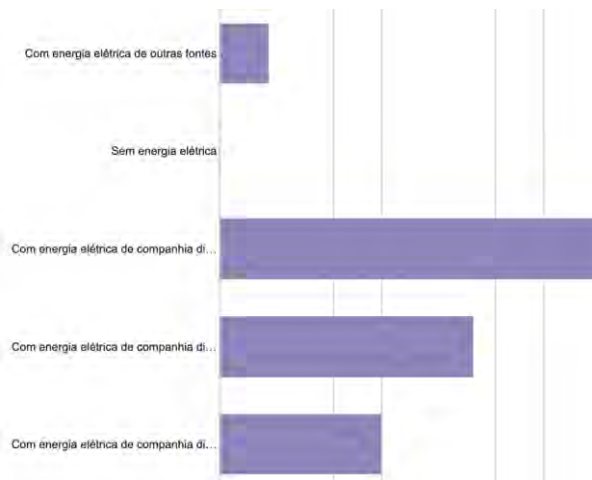


MORRO DA BOA VISTA

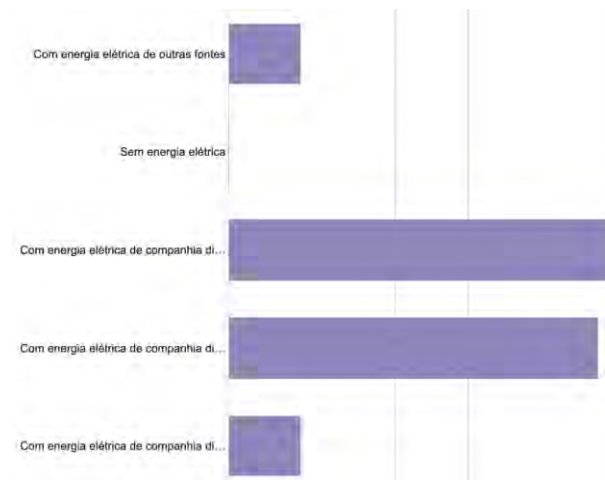
Domicílios particulares permanentes - Energia elétrica
 Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados.



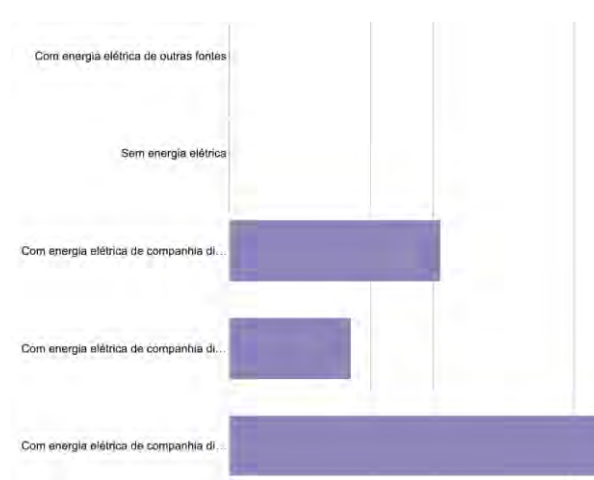
PANTANAL



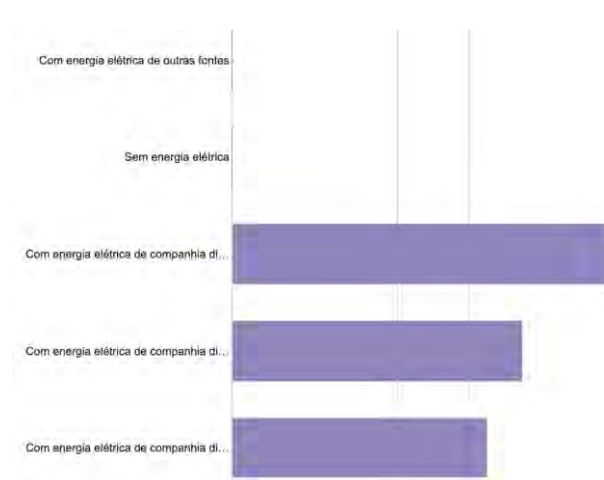
SÃO MANOEL



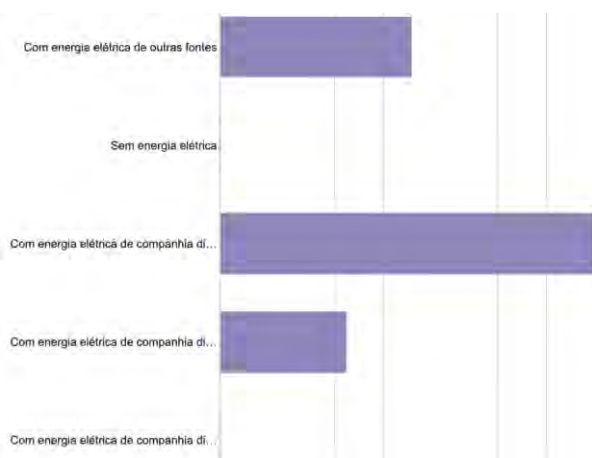
VILA TELMA II



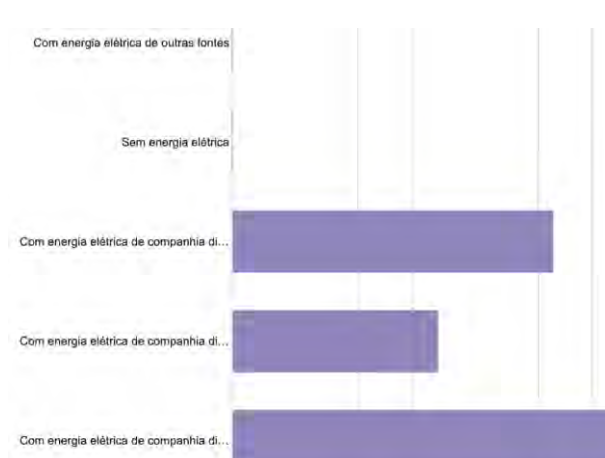
MORRO DO TETÉIO



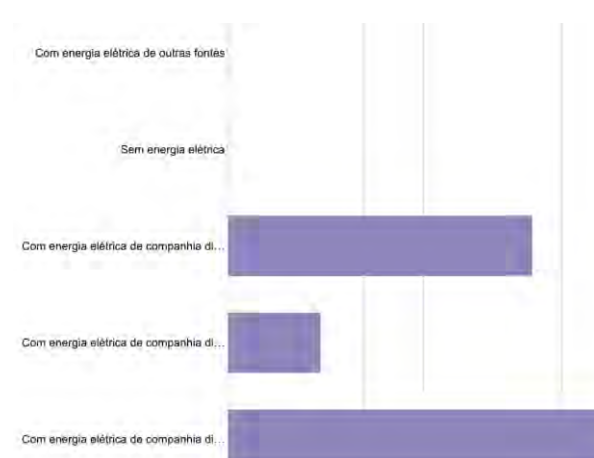
VILA SANTA CASA



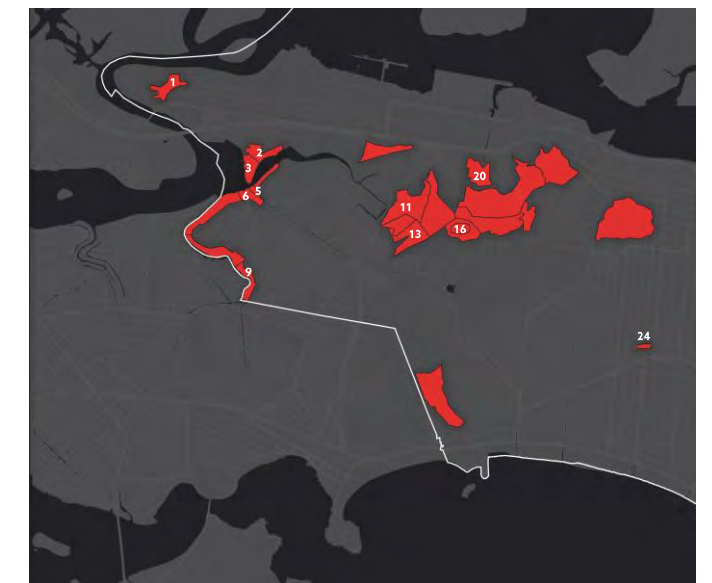
CAMINHO DA UNIÃO



VILA GILDA / CAMINHO DA CAPELA



MENINO JESUS



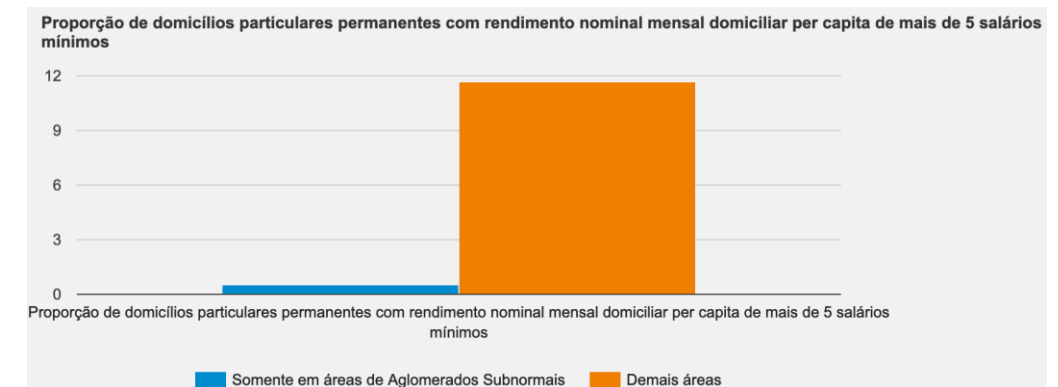
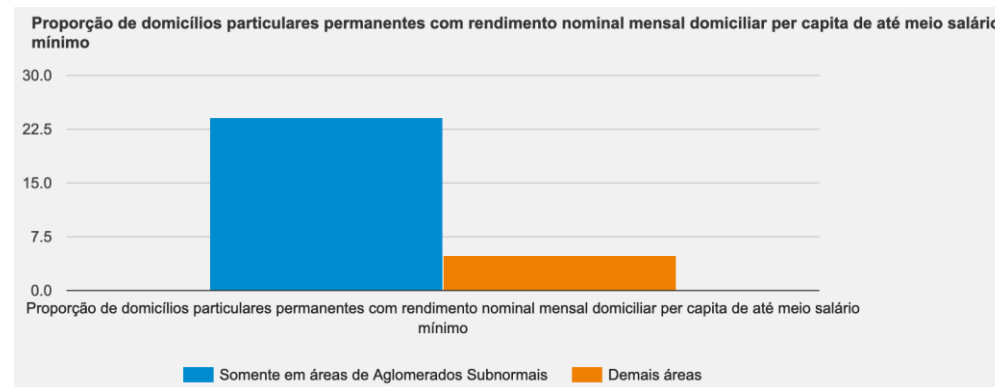
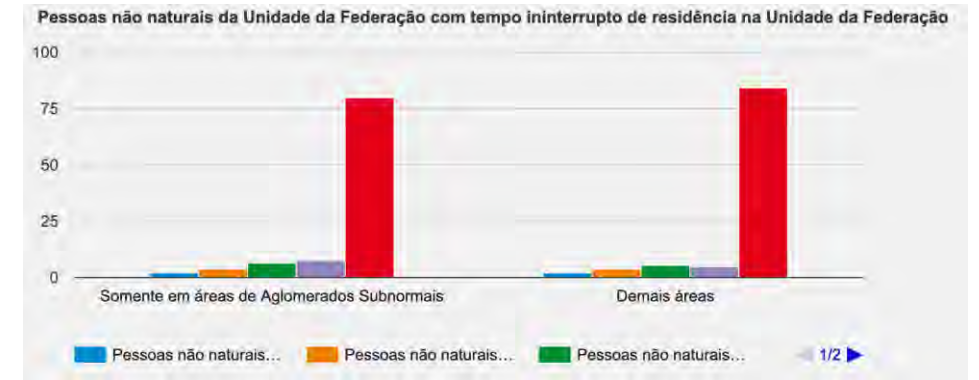
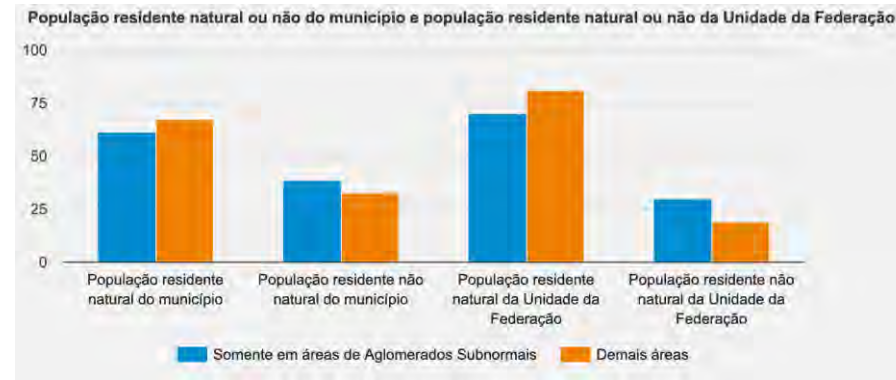
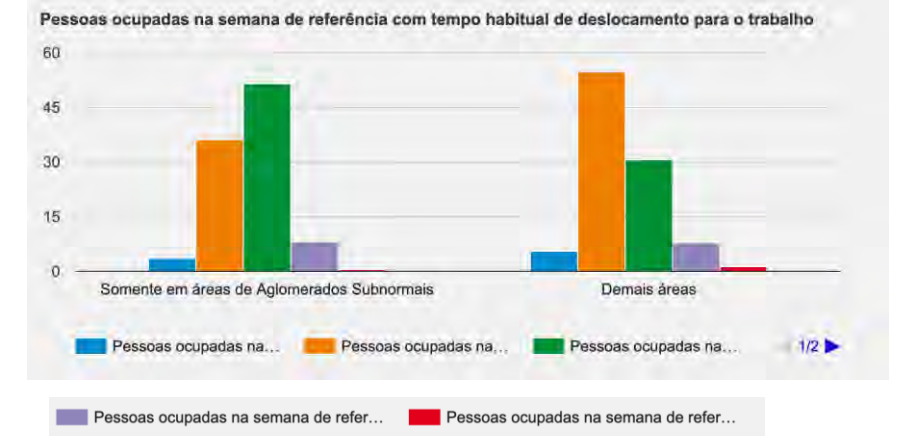
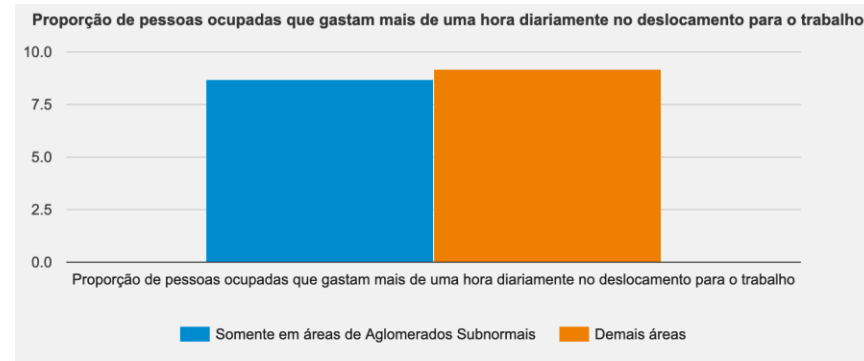
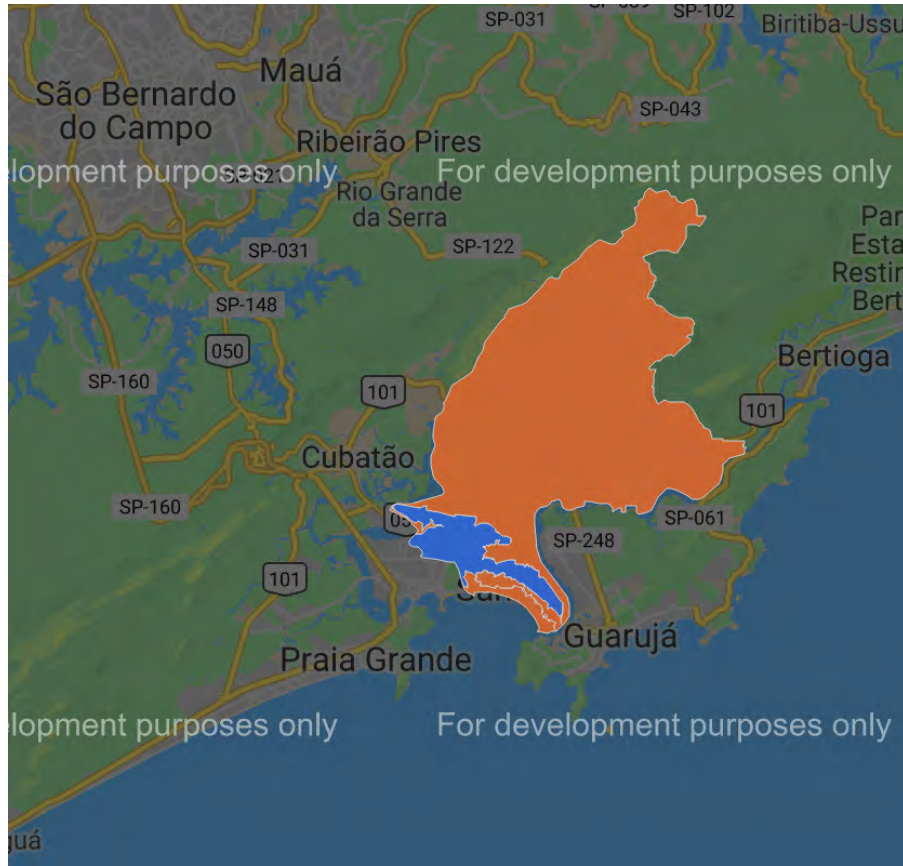
7.7 COMPARATIVO AGLOMERADOS SUBNORMAIS E DEMAIS ÁREAS DO MUNICÍPIO



<https://noticias.uol.com.br/album/2018/06/04/palafitas-de-santos.htm?mode=list&foto=23>

7.7 COMPARATIVO AGLOMERADOS SUBNORMAIS E DEMAIS ÁREAS DO MUNICÍPIO

DADOS DESTACADOS PARA A ÁREA EM AZUL





8. AS OCUPAÇÕES INFORMAIS E SUAS TRANSFORMAÇÕES NO TEMPO

1962
Fonte: Prefeitura Municipal de Santos

8.1 A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL E AS ÁREAS DE OCUPAÇÃO IRREGULAR

Em 2018 Santos aprovou nova Lei de Uso e Ocupação do Solo para sua porção insular (Lei Complementar n. 1006, de 16 de julho de 2018). Sua análise já foi objeto em outros momentos desse trabalho.

Sua retomada aqui tem o intuito de rememorar sua interface com as áreas de ocupação irregular, havendo nos dispositivos da Lei uma nítida preocupação com a identificação dessas comunidades e o estabelecimento de dispositivos legais que orientem as ações do poder público nesses territórios visando sua progressiva qualificação ambiental e urbana, e o melhor atendimento da população.

O zoneamento criado organizou a porção insular do município em Zonas de Uso Comum e Zonas Especiais. O quadro ao lado rememora as características das Zonas de Uso Comum conforme o texto legal.

Dentre as Zonas Especiais estabelecidas pela LUOS estão as Zonas Especiais de Interesse Social, áreas destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP.

Ficam definidas pelas três categorias a seguir:

ZEIS-1: áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo casos de aluguel de chão, habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente à regularização jurídica da posse, à legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana e à legalização das edificações salubres;

ZEIS-2: glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social – HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP;

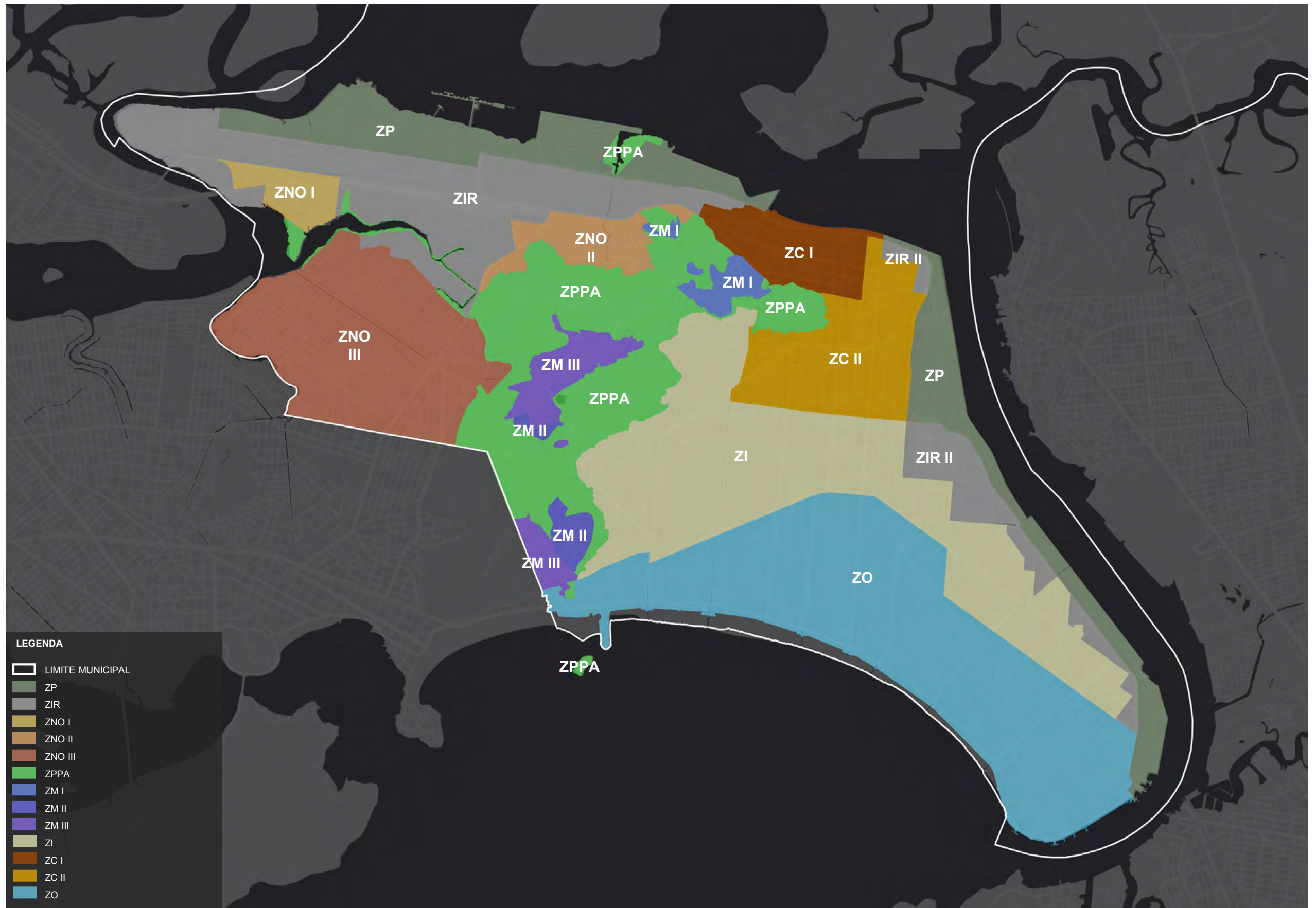
ZEIS-3: áreas com concentração de edificações de uso residencial plurihabitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS.

Os mapas a seguir recordam a espacialização das Zonas de Uso Comum, das Zonas Especiais de Interesse Social, e a justaposição dessas duas tipologias.

Zonas de Uso Comum	Descrição
Zona da Orla – ZO	Área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados;
Zona Intermediária – ZI	Área residencial de média densidade em processo de renovação urbana, onde se pretende diversificar a ocupação;
Zona Central I – ZCI	Área com grande número de estabelecimentos comerciais e de serviços, bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural;
Zona Central II – ZCII	Área caracterizada por ocupação de baixa densidade e comércio especializado em determinadas vias, onde se pretende incentivar a renovação urbana e o uso residencial;
Zona Noroeste I - ZNO I	Área residencial isolada do restante da malha urbana, próxima a eixos de trânsito rápido e áreas ocupadas por atividades portuárias, com previsão de novos modelos de ocupação, empreendimentos HMP e usos não conflitantes;
Zona Noroeste II - ZNO II	Área residencial caracterizada por loteamento de baixa e média densidade, onde se pretende incentivar conjuntos residenciais verticalizados em áreas passíveis de ocupação;
Zona Noroeste III - ZNO III	Área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com HIS, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento Urbano - CDU;
Zona dos Morros I - ZM I	Área caracterizada por ocupação residencial consolidada por habitações precárias, onde se pretende incentivar a requalificação urbana;
Zona dos Morros II - ZM II	Área caracterizada por ocupação de condomínios e loteamentos residenciais de baixa densidade, com legislação mais restritiva;
Zona dos Morros III - ZM III	Área caracterizada por ocupação residencial e comercial onde se pretende incentivar a renovação urbana, a oficialização das vias para disciplinamento dos usos, bem como a implantação de habitações de interesse social;
Zona Portuária – ZP	Área terrestre descontinua, segregada por via arterial, embarque e desembarque de cargas e passageiros, com pátios, armazéns e circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com a malha urbana;
Zona Industrial e Retropor- tuária I - ZIR I	Área na porção Noroeste da ilha, com potencial de suporte às atividades portuárias, com serviços industriais e de logística, com circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com o entorno;
Zona Industrial e Retropor- tuária II - ZIR II	Área junto às regiões Central e Leste da ilha, potencial de suporte às atividades portuárias, com serviços industriais e de logística, circulação de veículos pesados, onde se pretende minimizar os conflitos existentes com o entorno;
Zona de Proteção Paisagisti- ca e Ambiental - ZPPA	áreas públicas ou privadas, constituídas por encostas em morros, topos de morros, trechos remanescentes de mangue, cursos d' água, nascentes e áreas protegidas, áreas de preservação permanente - APP, áreas com restrição geológica/geotécnica, com condições naturais importantes para a manutenção do equilíbrio ambiental da Macrozona Insular.

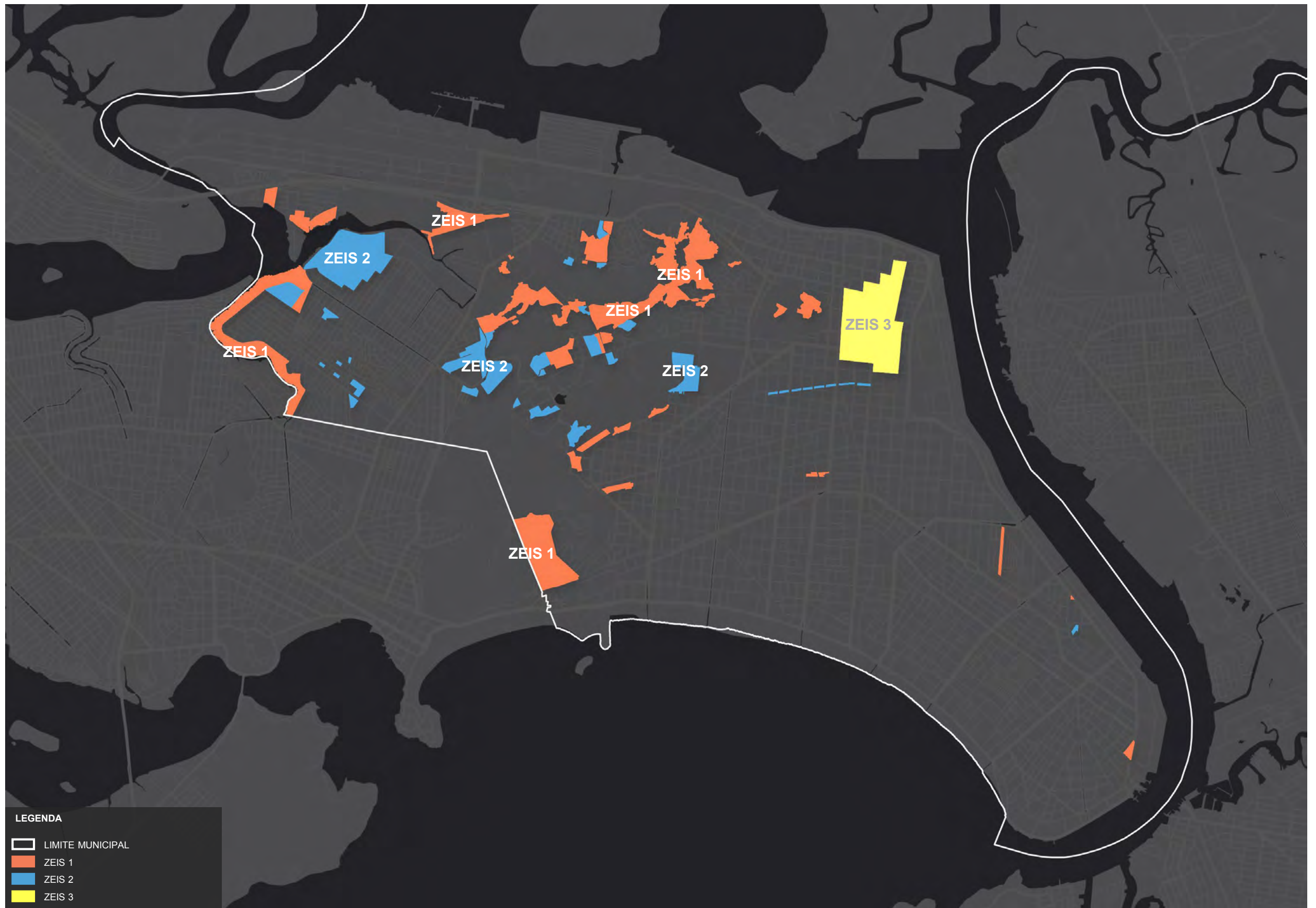
ZONAS DE USO COMUM

LEI COMPLEMENTAR N. 1006/18



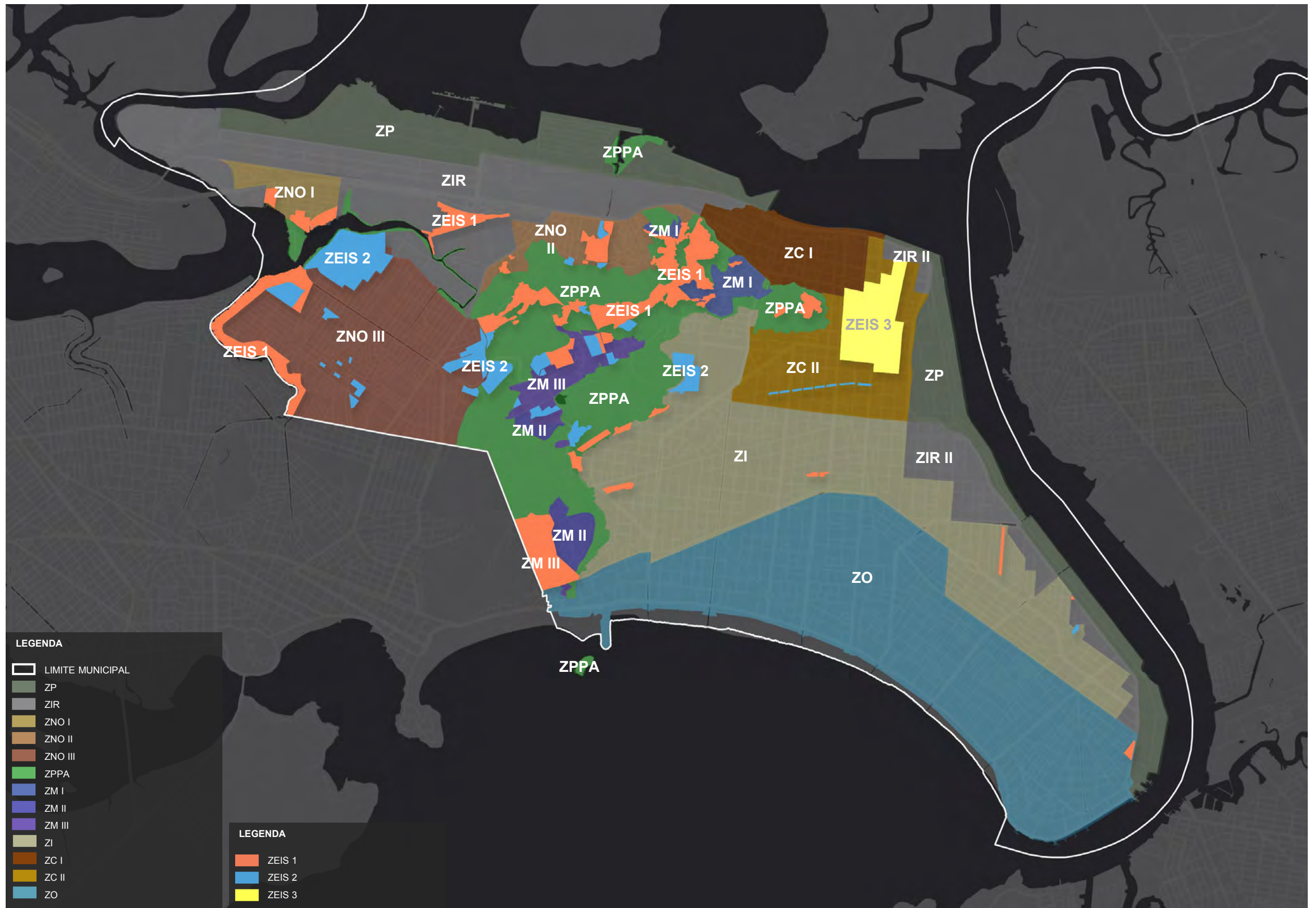
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

LEI COMPLEMENTAR N. 1006/18



ZONAS DE USO COMUM E AS ZEIS

LEI COMPLEMENTAR N. 1006/18



IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO

DEFESA CIVIL



8.2 AS ÁREAS DE OCUPAÇÃO INFORMAL E SUAS ALTERAÇÕES AO LONGO DO TEMPO

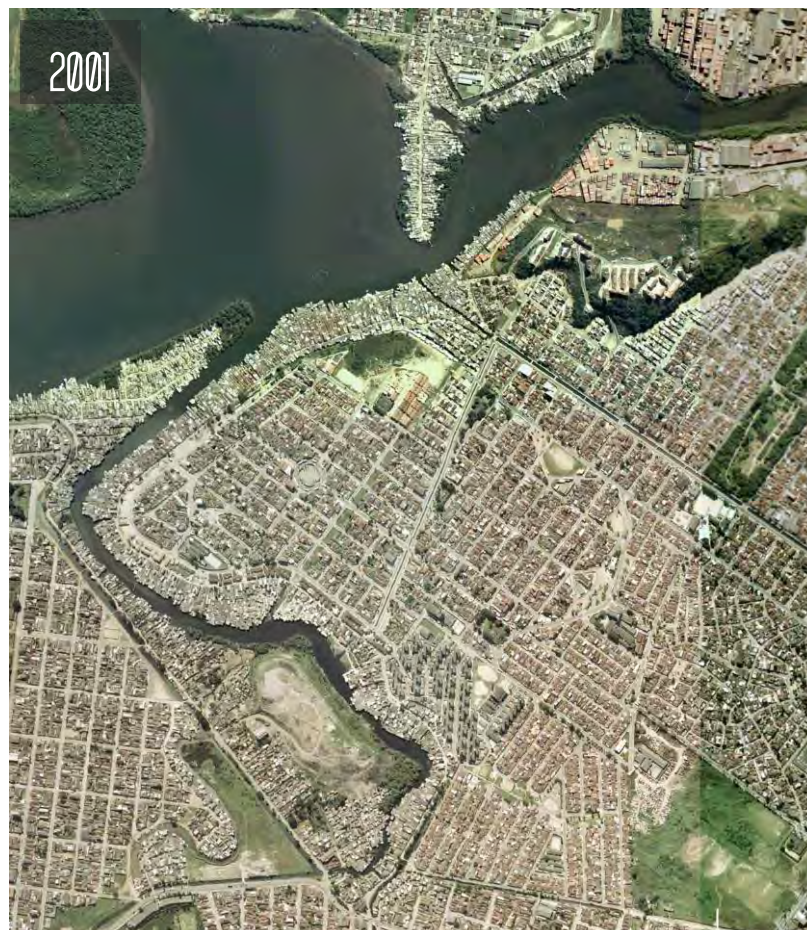
MAPEAMENTO 2001 – 2010 - 2019

A cidade é um fenômeno dinâmico, e a ocupação de seu território reflete esse dinamismo.

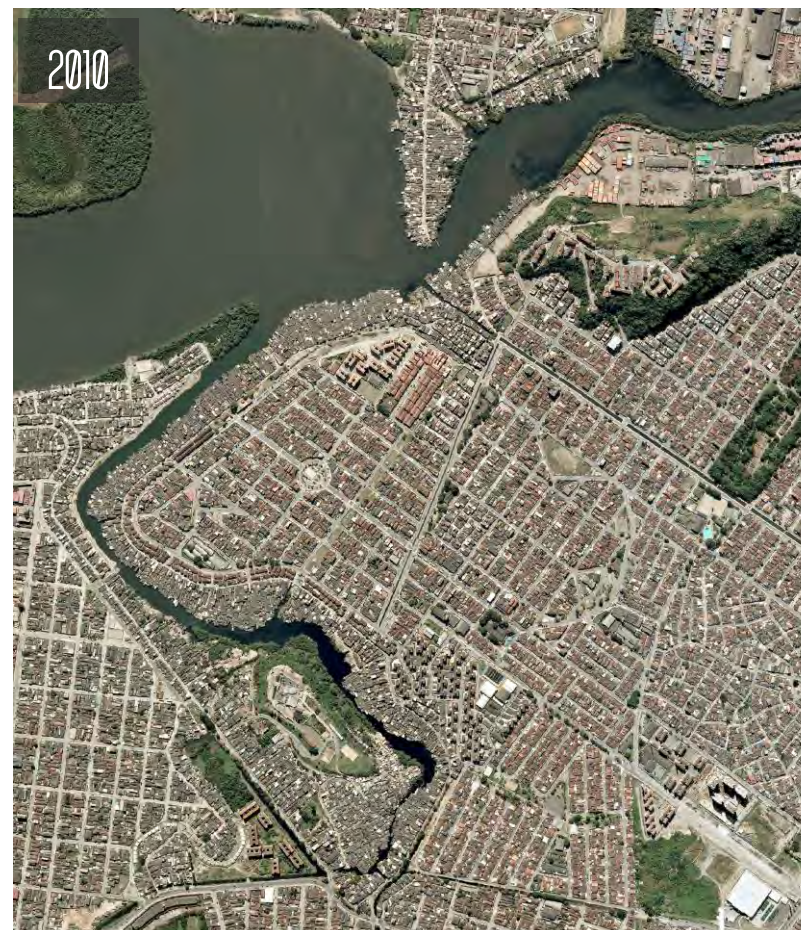
Na falta de informações atualizadas sobre o número de domicílios em situações de precariedade em Santos, procurou-se um caminho por aproximação para melhor entender o como essa dinâmica vem se expressando no território. Para isso, empenharam-se esforços em mapear as áreas definidas como aglomerados subnormais e ZEIS I e verificar a sua evolução ao longo do tempo.

Os recortes estudados, condicionados pela disponibilidade de imagens de suporte adequadas, referem-se aos anos de 2001 (ano de aprovação do Estatuto da Cidade); 2010 (um ano após o Plano de Habitação do município, de 2009, e também o ano do último Censo), e 2019, buscando capturar a realidade atual. Recortes das imagens utilizadas e suas respectivas fontes estão referenciados abaixo.

Três trechos foram destacados para essas leituras, os quais aparecem delimitados no mapa a seguir, e que se referem principalmente às ocupações em morros, em palafitas, e aquelas no quadrante noroeste da porção insular do município. As ocupações na ZEIS - 3 não podem ser avaliadas dessa forma. Trechos menores identificados como ZEIS - 1 e que não entraram no levantamento dos aglomerados subnormais do IBGE em 2010 não foram mapeados.



Fonte: Datageo – Ortofotos Projeto de Preservação da Mata Atlântica (PPMA)

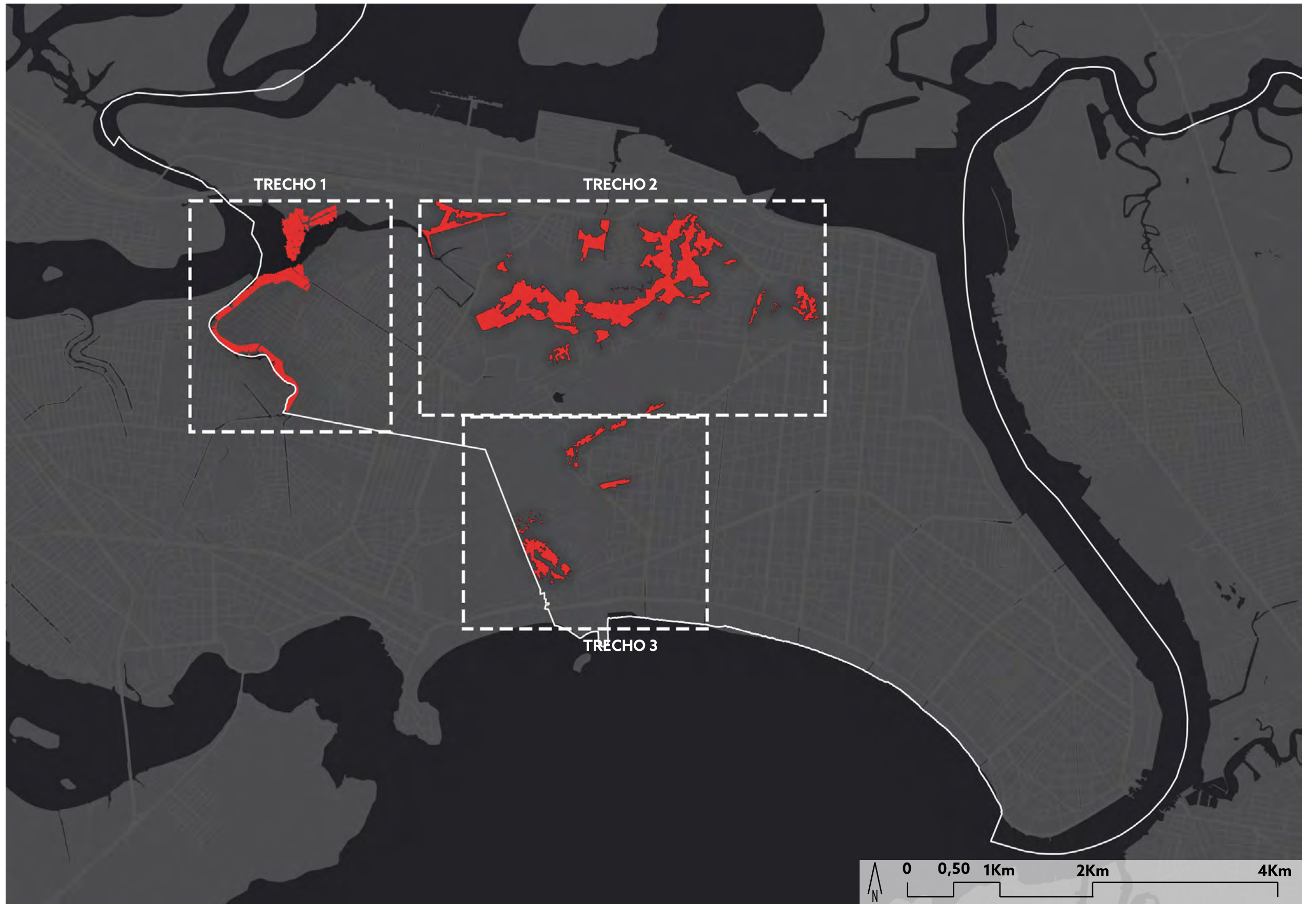


Fonte: Datageo – Ortofotos do Estado de São Paulo (EMPLASA)



Fonte: Imagem satélite Mapeia São Paulo – Fonte de visualização de dados

TRECHOS ANALISADOS



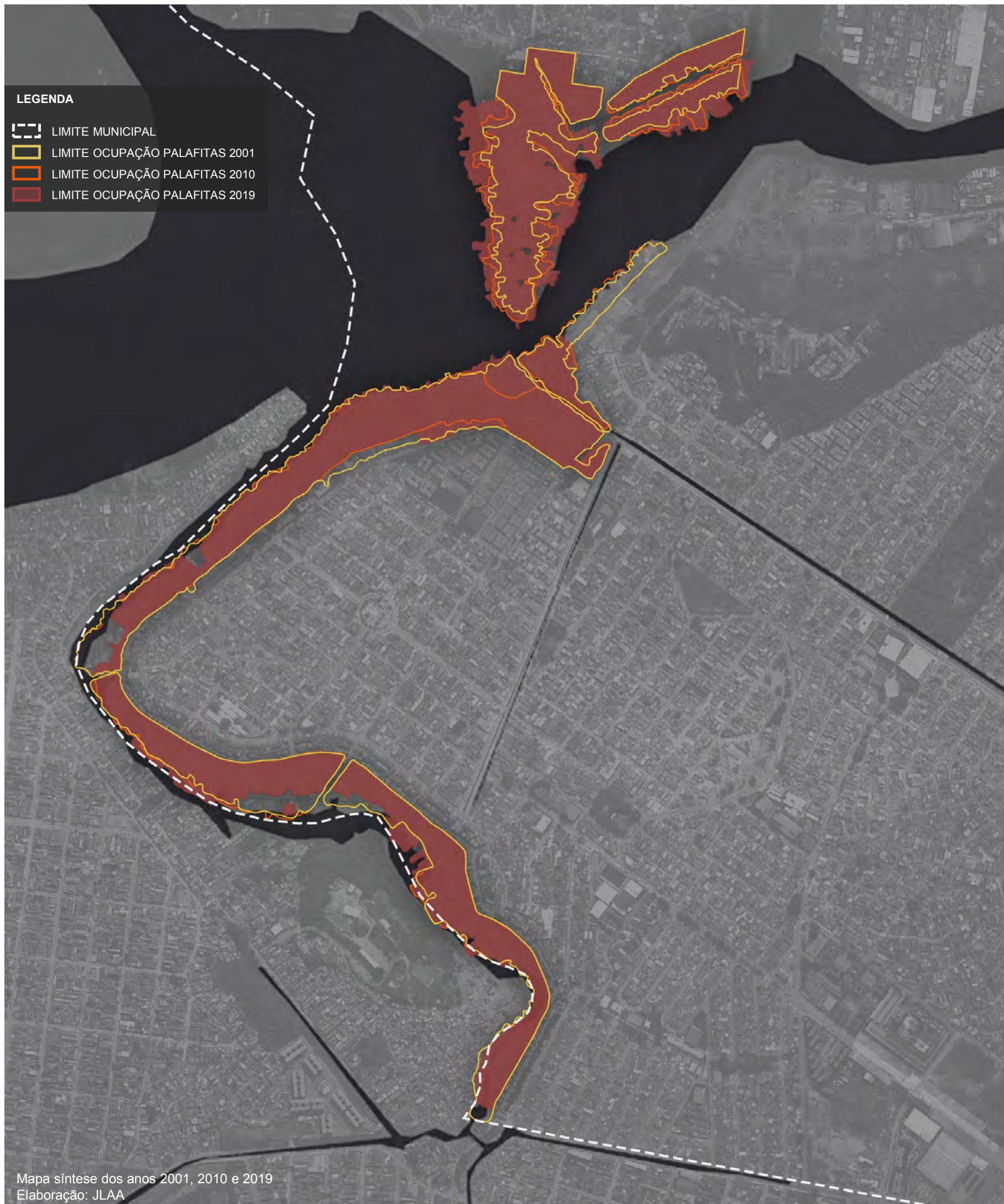


8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO
TRECHO 1 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS

Fonte: Vida Sobre Vigas – Edmilson Almeida Duarte

8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 1 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS





8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 1 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS

A sobreposição das manchas ocupadas nos anos analisados mostram o comportamento ao longo das décadas da ocupação desses territórios.

Verifica-se que as comunidades de São Manoel e Caminho da União ainda apresentam um crescimento importante em suas “bordas”, principalmente por sobre a linha d’água e APPs remanescentes.

A área do Butantã é atualmente alvo de ações do poder público, não estando mais presente no mapeamento de 2019. A área de Mangue Seco parece relativamente consolidada, em que se pese que o adensamento das unidades é possível dentro do território ocupado.

A região da Vila Telma II apresenta a particularidade de parecer parcialmente desocupada no mapeamento de 2010. Entretanto, em 2019 a área aparece reocupada, com acréscimos por sobre a linha d’água.

Já as diversas comunidades que integram do Dique Vila Gilda apresentam algumas alterações importantes na região, com a desocupação de algumas áreas entre o mapeamento de 2010 e o atual. Ainda assim verificam-se pequenos trechos de expansão por sobre a linha d’água e a ocupação de uma nova área no Caminho da Capela.

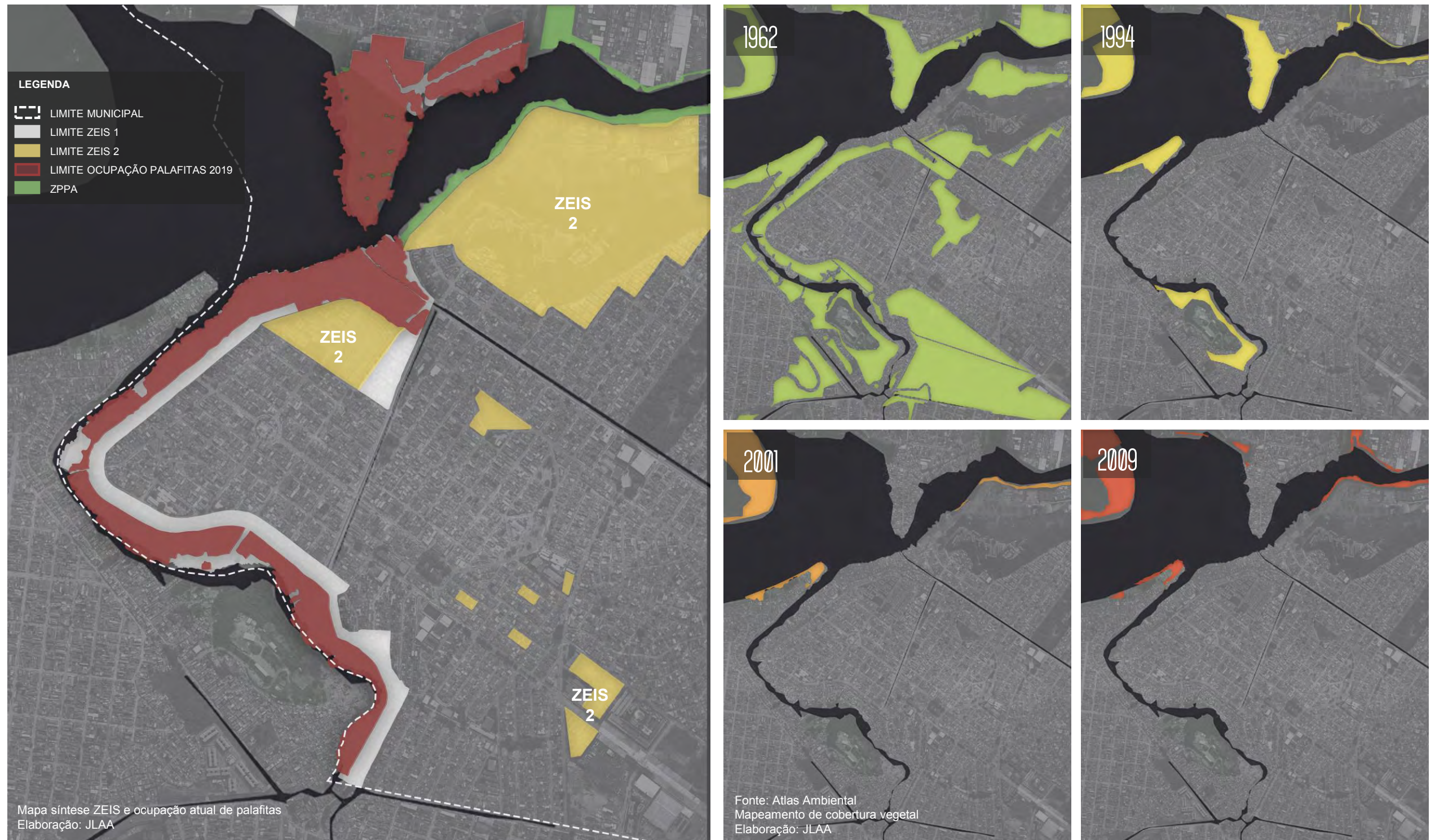
Conforme pode se verificar no quadro abaixo, em que se pesem todos os esforços empreendidos pelo poder público ao longo dessas décadas, o que se verifica é um incremento constante das áreas ocupadas no Trecho 1, com percentual mais elevado na década mais recente.

TRECHO 1		crescimento em relação ao período anterior	
Ano	Área (m²)	Área (m²)	%
2001	322,435.22		
2010	332,874.16	10,438.94	3.14
2019	354,714.38	21,840.22	6.16

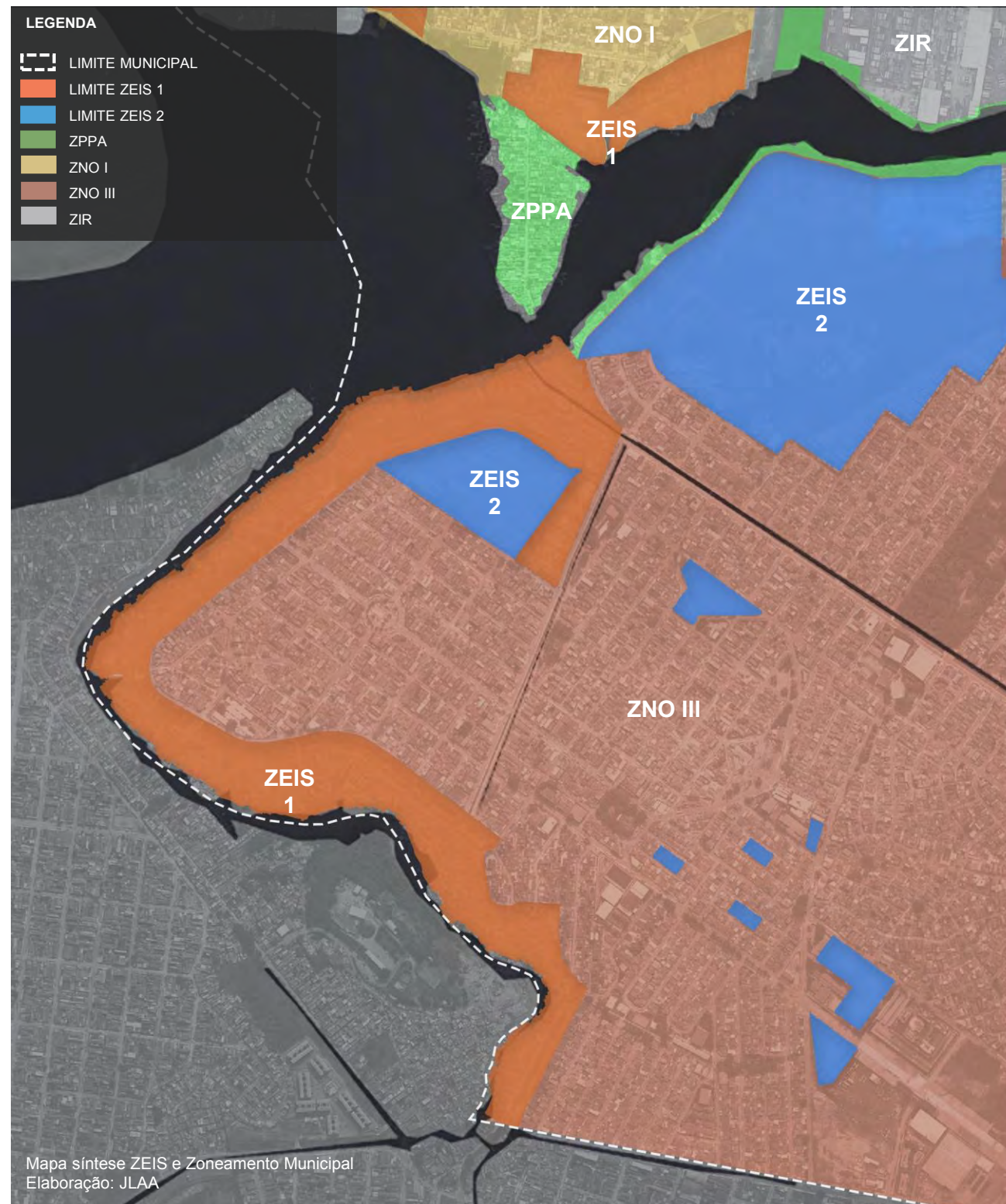
8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 1 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS

O mapa abaixo visa comparar o polígono definido pela legislação municipal como ZEIS com a área ocupada pelas palafitas, a fim de se verificar se as mesmas ainda se encontram circunscritas ao seu limite. Em alguns pontos verifica-se o extravasamento das áreas ocupadas para além do limite das mesmas (correspondendo, grosso modo, ao crescimento das áreas ocupadas entre 2010 e 2019). Cabe destacar que o mapeamento das ZEIS parece ter sido feito sobre uma ortofoto da Prefeitura do ano de 2014.

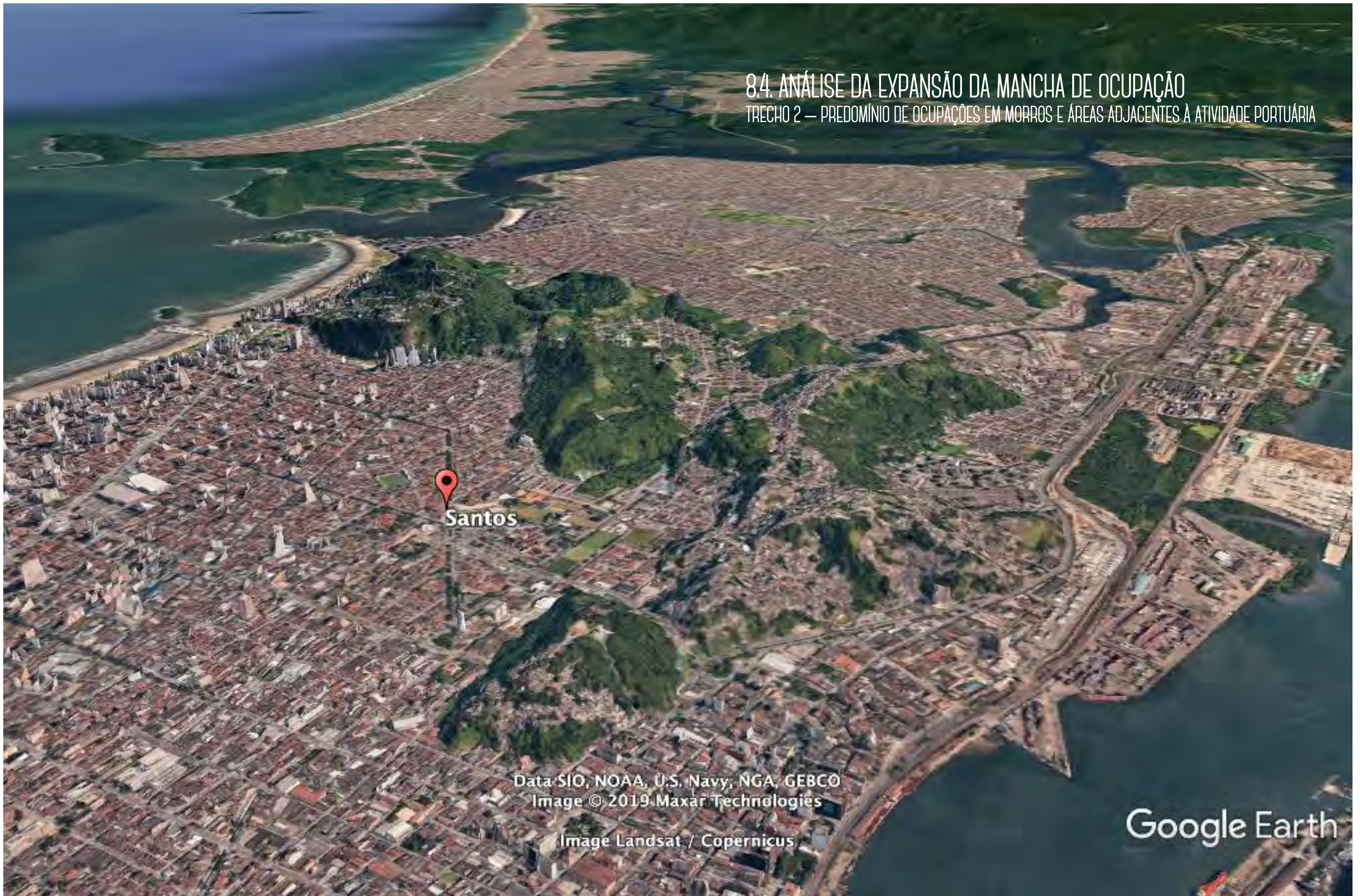
Por último destacamos o avanço da mancha urbana por sobre áreas com cobertura vegetal a partir de informações do Atlas Ambiental, sinalizando a sua progressiva supressão ao longo das décadas. Nesse tocante, cabe lembrar que a comunidade Caminho da União encontra-se em área definida pela legislação municipal como Zona de Proteção Paisagística e Ambiental.



8.3. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 1 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM PALAFITAS



8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 2 – PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA



Santos

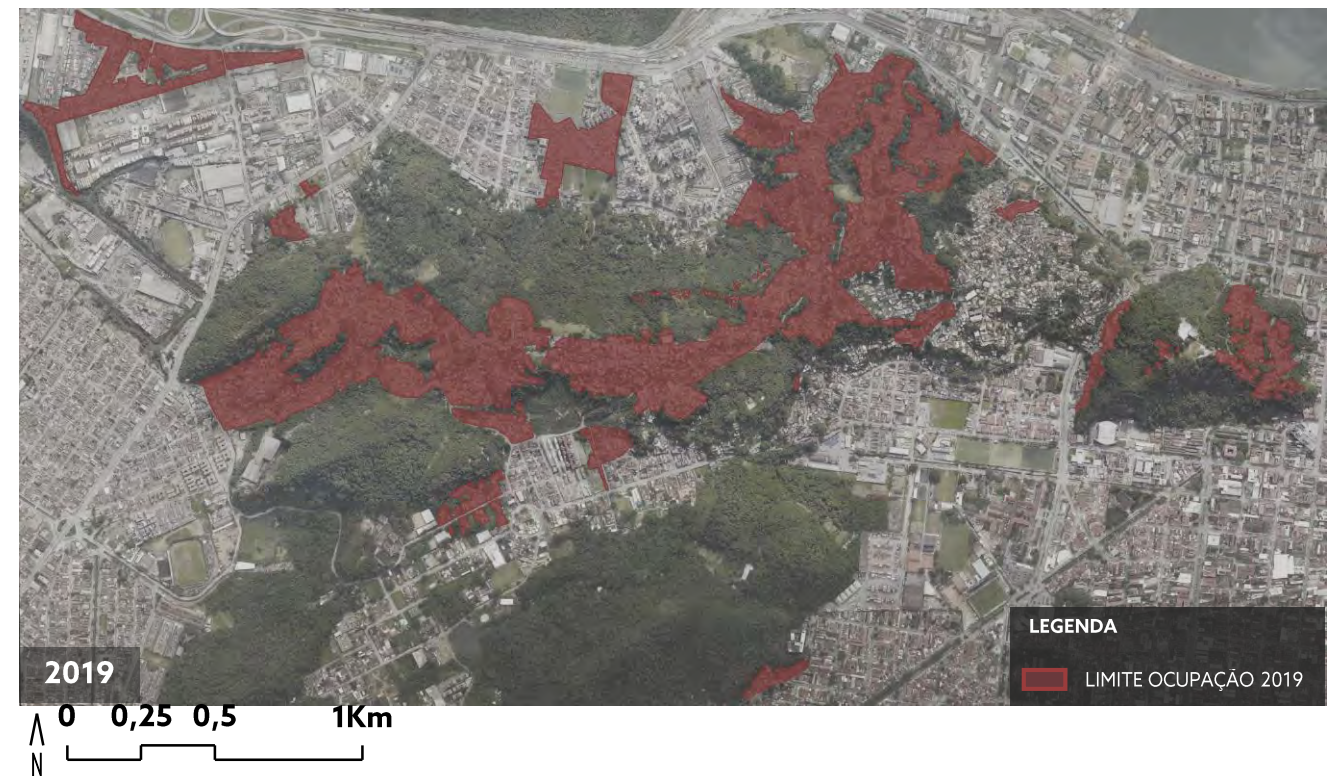
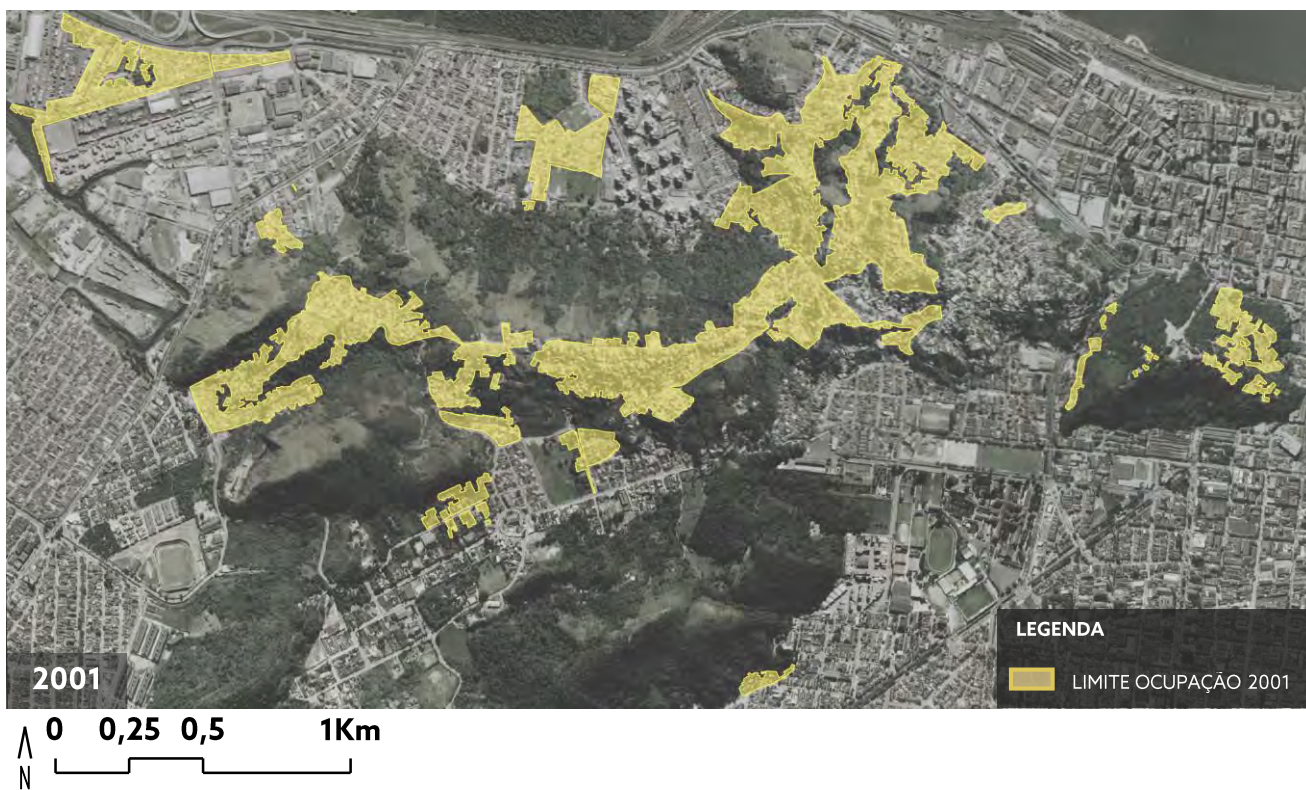
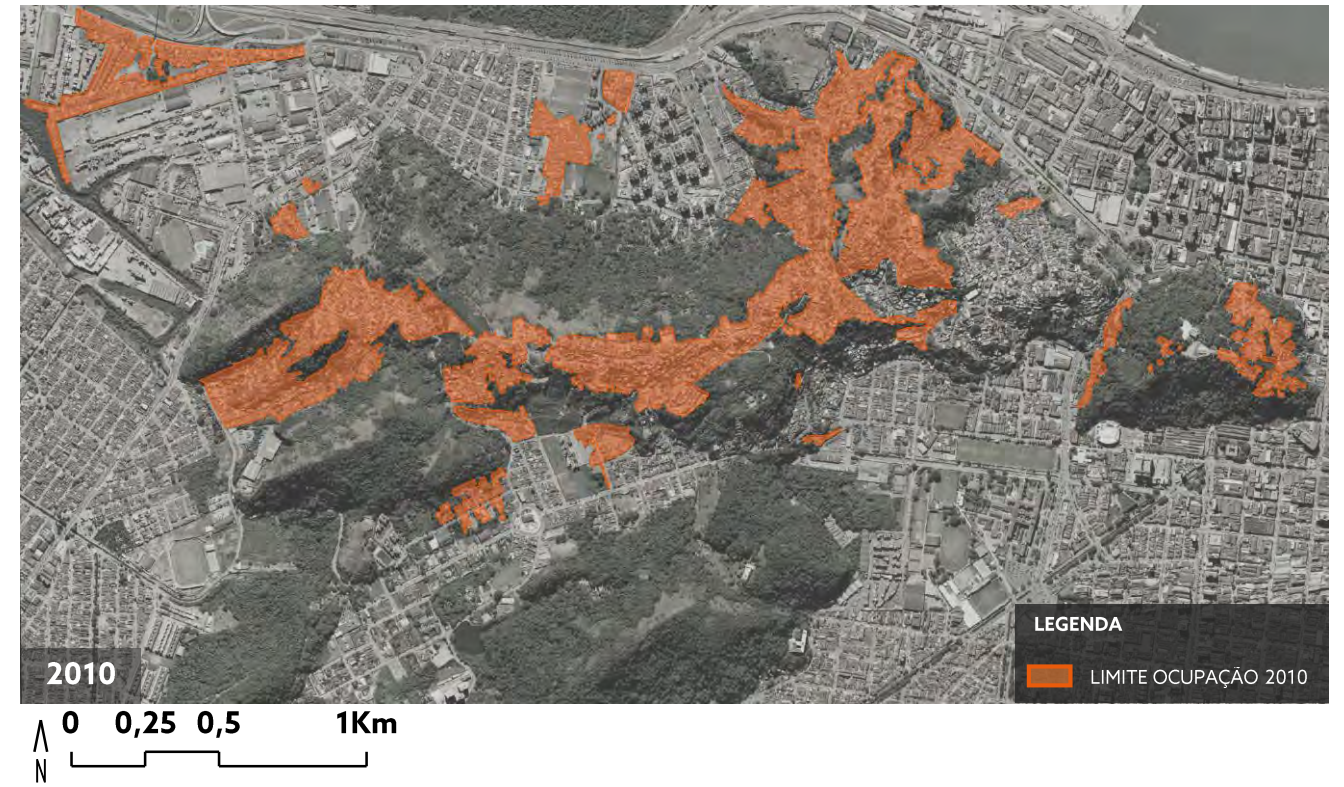
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2019 Maxar Technologies

Image Landsat / Copernicus

Google Earth

8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO

TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA



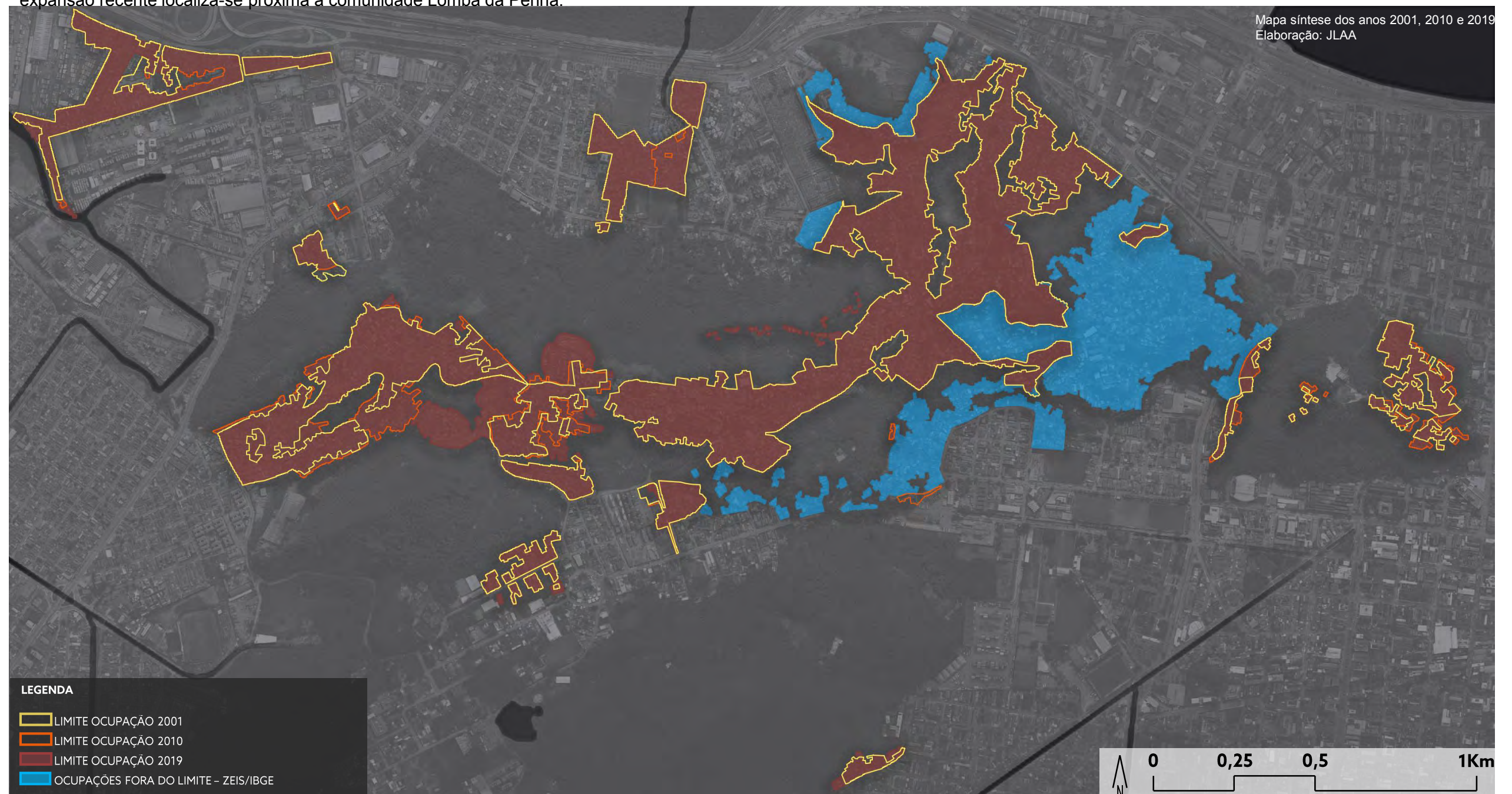
8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO

TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA

Na comparação entre décadas das áreas ocupadas no Trecho 2, algumas questões novas se apresentaram. Desde 2001 podem ser identificadas ocupações que estão fora tanto da delimitação das ZEIS quanto dos Aglomerados Subnormais, mas que em muito se assemelham (em termos visuais a partir das imagens-base) às ocupações circunscritas a essas definições. Em alguns casos essas áreas parecem estar atualmente enquadradas como Zonas de Morro I ou Zonas de Morro III, enquanto que outras parecem se localizar em Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental.

Assim, como essas áreas provavelmente requererão soluções de urbanização semelhantes àquelas que serão adotadas nas áreas de ZEIS/Aglomerados, mas estão formalmente definidas fora desses limites, optamos por destacá-las em uma categoria também diferenciada no mapeamento da evolução da ocupação.

Já nas áreas definidas como ZEIS/Aglomerados Subnormais e seus entornos, verificam-se os incrementos mais importantes em termos da extensão da mancha ocupada nas adjacências do Morro Caneleira, do Morro do Tetéo e do Morro Santa Maria. Se comparadas à situação de 2001, essas áreas praticamente dobraram de tamanho nos últimos 18 anos. Outra mancha de expansão recente localiza-se próxima à comunidade Lomba da Penha.



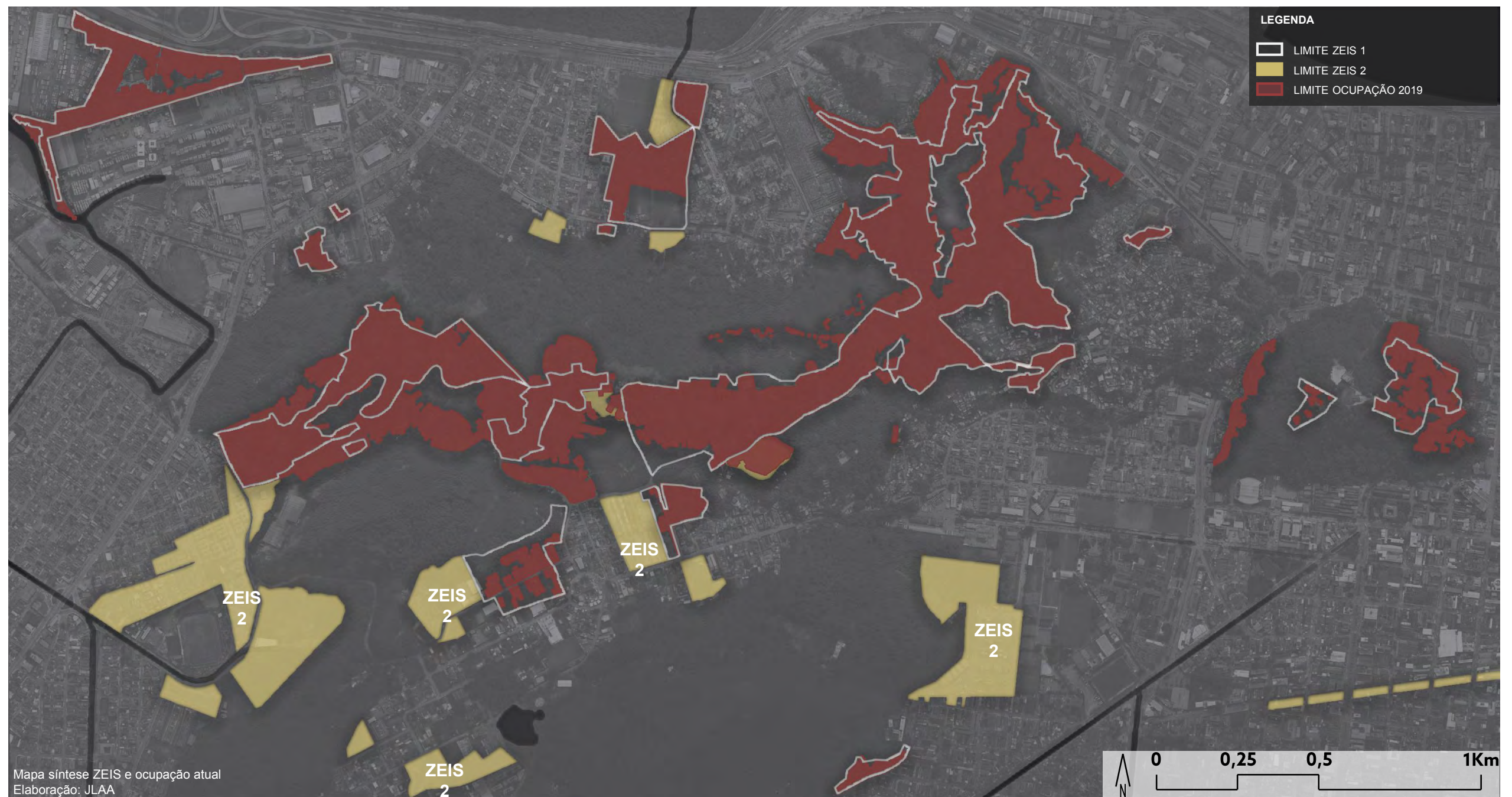
8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO

TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA

Outras áreas apresentam relativa estabilidade em termos da extensão da mancha ocupada ao longo das décadas, com um crescimento incremental em suas bordas. Faz-se uma ressalva para a comunidade Pantanal, cuja área ocupada diminuiu entre 2001 e 2010, e que em 2019 retornou ao perímetro de 2001, sinalizando a reocupação de parte de seu território. Cabe ressaltar que o incrementos da mancha ocupada parecem estar se dando predominantemente sobre as Áreas de Proteção Paisagística e Ambiental e que, além da expansão horizontal, podem ocorrer processos de adensamento concomitantes.

Finalmente, assim como nas áreas do Trecho 1, verifica-se década a década o incremento das áreas ocupadas no Trecho 2, também com percentual mais elevado no intervalo mais recente. É o maior crescimento em termos absolutos, totalizando mais de 120 mil metros quadrados.

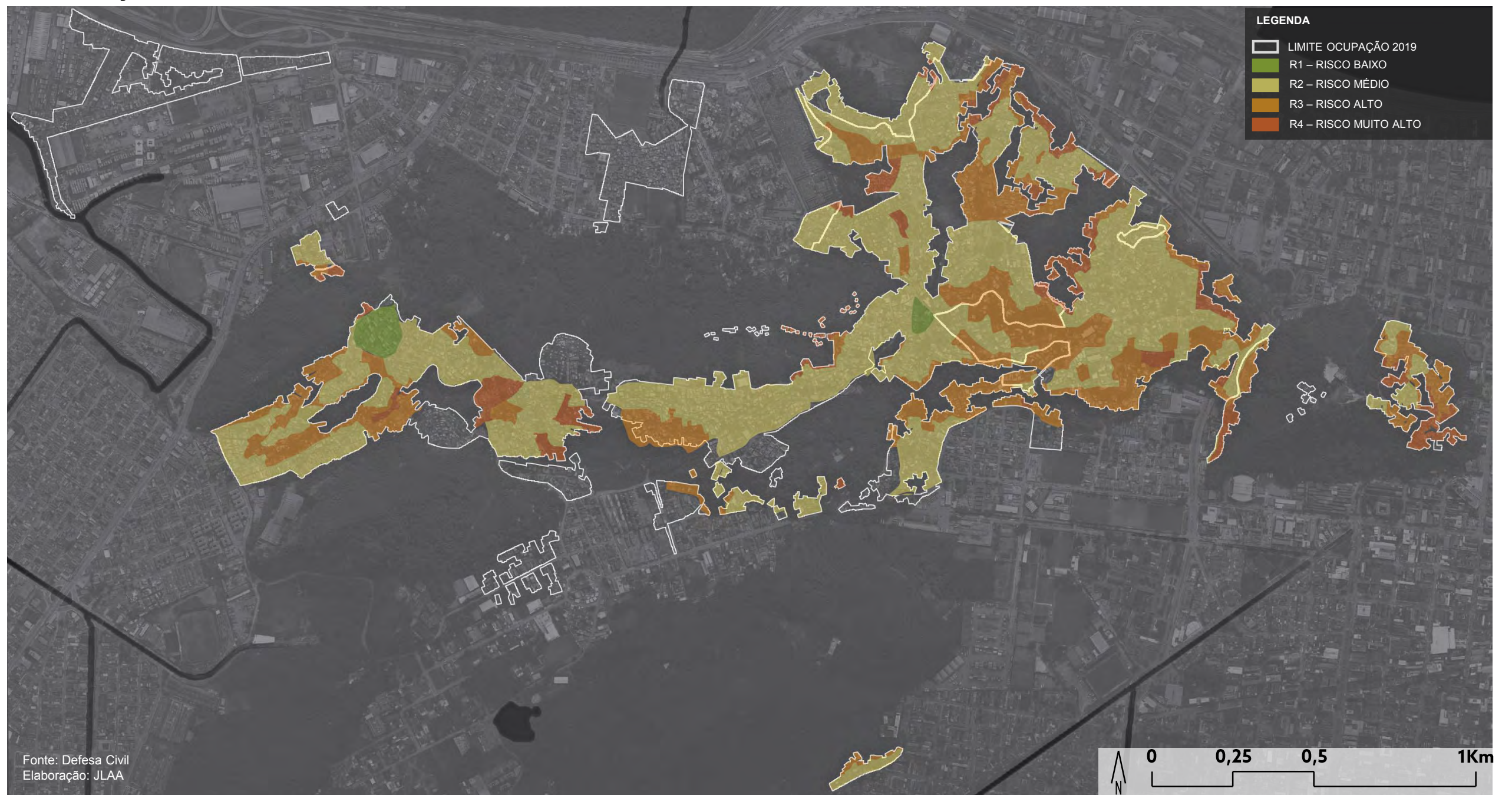
TRECHO 2		crescimento em relação ao período anterior	
Ano	Área (m ²)	Área (m ²)	%
2001	915,240.77		
2010	963,036.64	47,795.87	4.96
2019	1,036,347.14	73,310.50	7.07



8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO

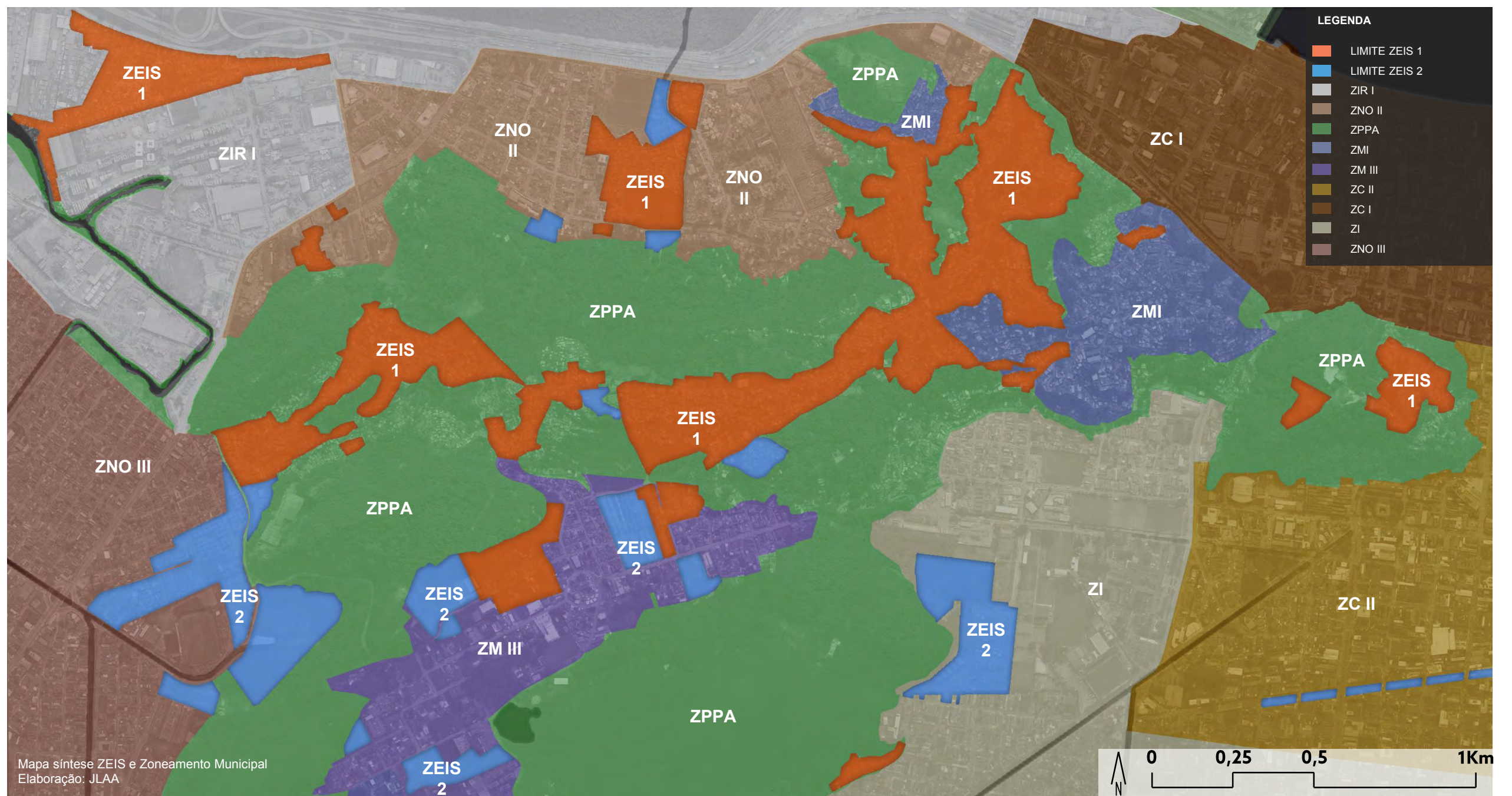
TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA

IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO



8.4. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO

TRECHO 2 — PREDOMÍNIO DE OCUPAÇÕES EM MORROS E ÁREAS ADJACENTES À ATIVIDADE PORTUÁRIA



LEGENDA

—	LIMITE ZEIS 1
—	LIMITE ZEIS 2
—	ZIR I
—	ZNO II
—	ZPPA
—	ZMI
—	ZM III
—	ZC II
—	ZC I
—	ZI
—	ZNO III

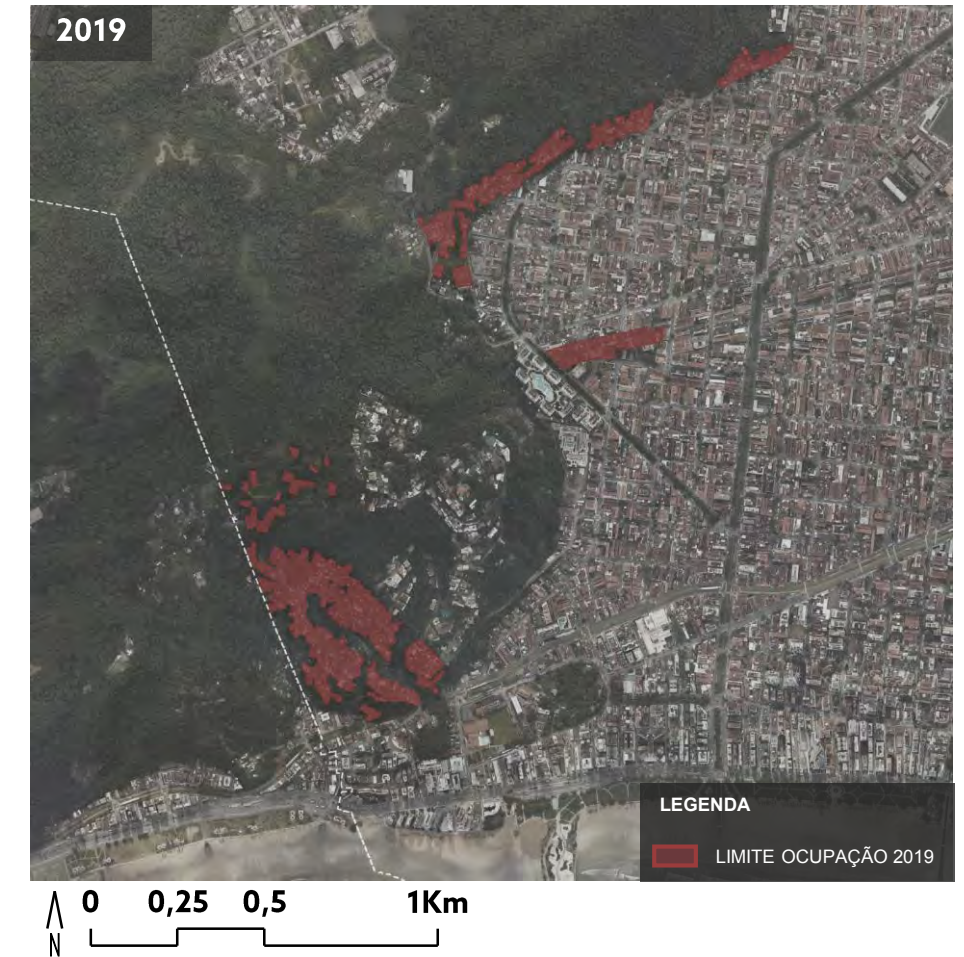
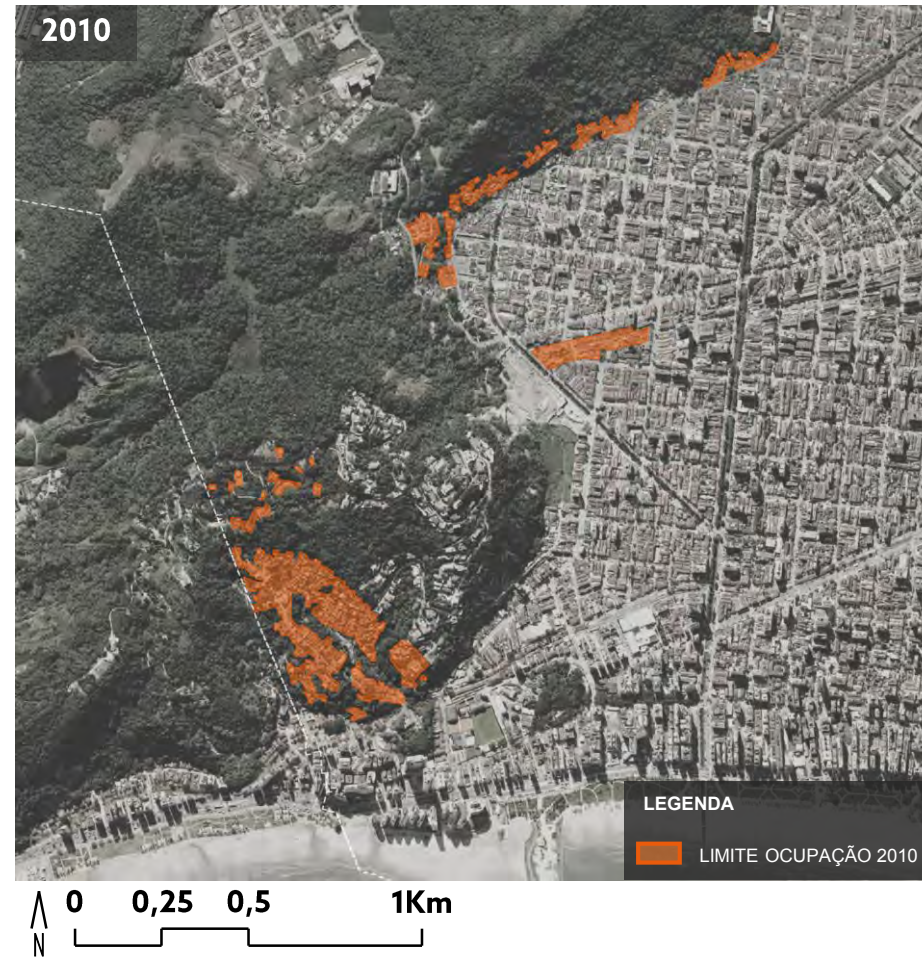


8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO
TRECHO 3 — QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR

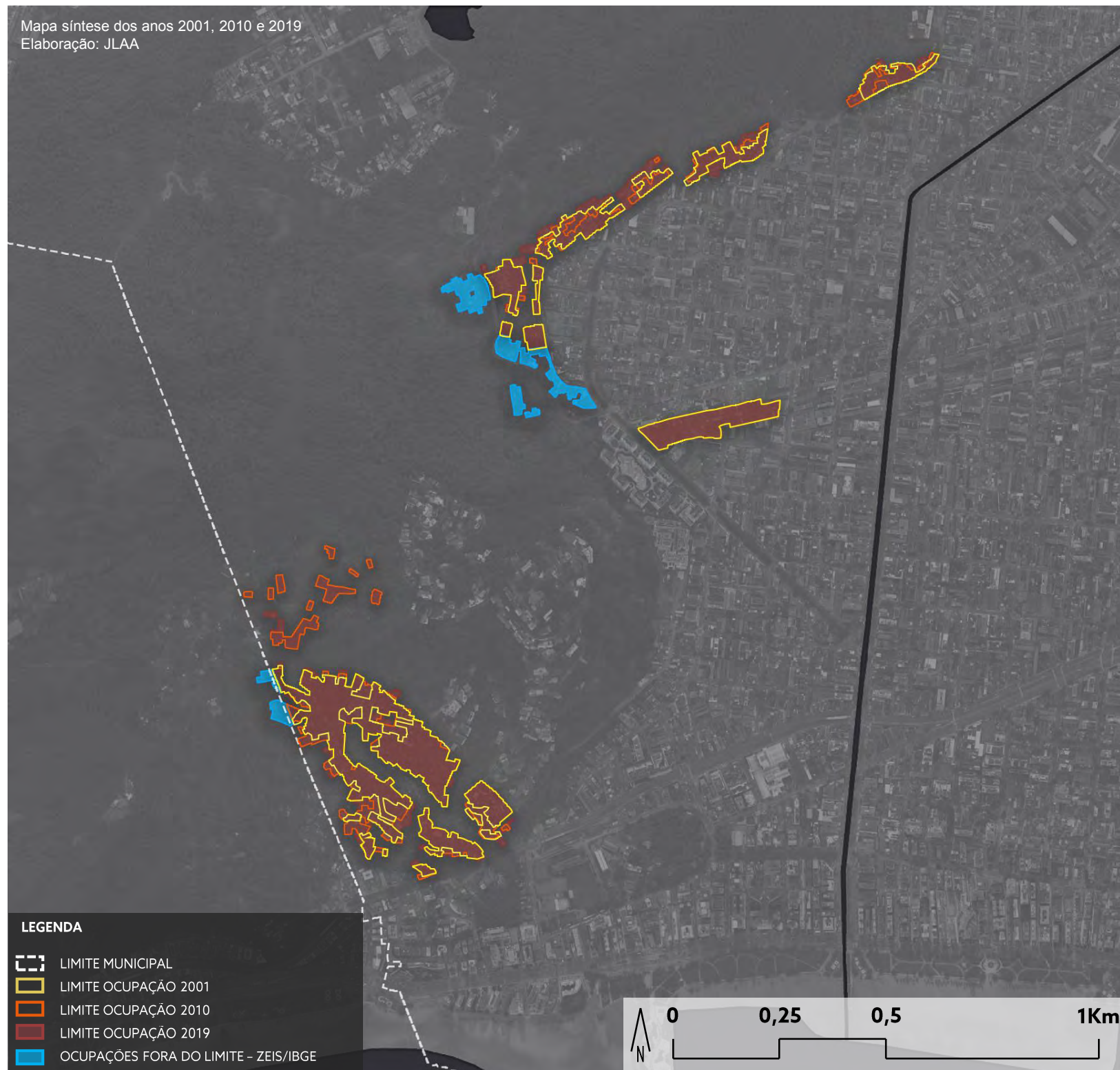
Image © 2019 Maxar Technologies
Image Landsat / Copernicus

Google Earth

8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 3 – QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR



8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 3 – QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR



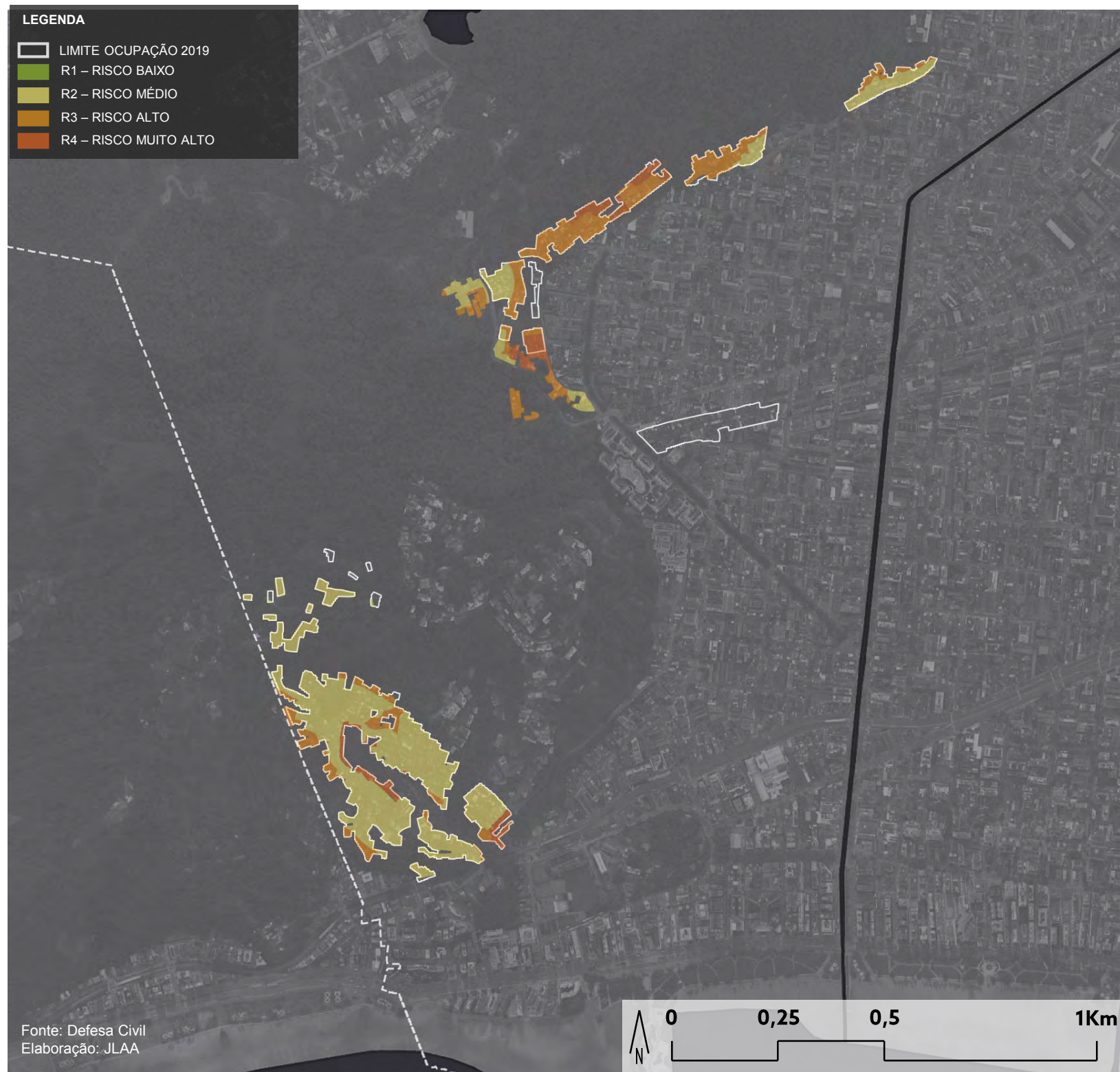
O mapeamento da ocupação das áreas de ZEIS/Aglomerados no Trecho – 3 demonstra, em maioria, uma expansão incremental, década a década, por meio de um crescimento marginal com relação aos espaços já ocupadas em 2001.

Nesse contexto diferencia-se parte da ocupação no Morro José Menino, onde acresceu-se uma porção descontínua ocupada a partir de 2010.

Em termos percentuais, o Trecho 3 foi o que apresentou o maior crescimento da mancha ocupada por década.

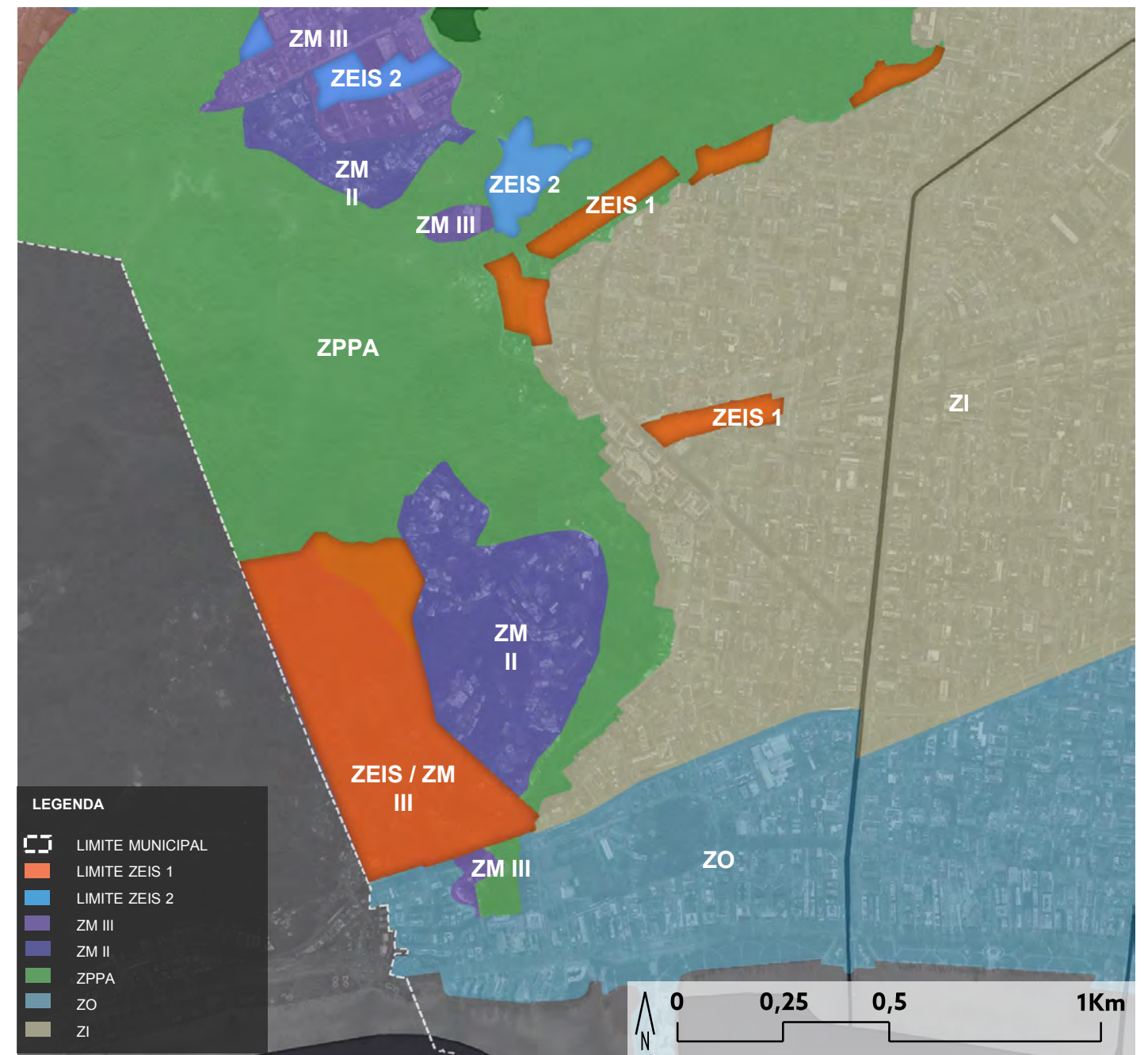
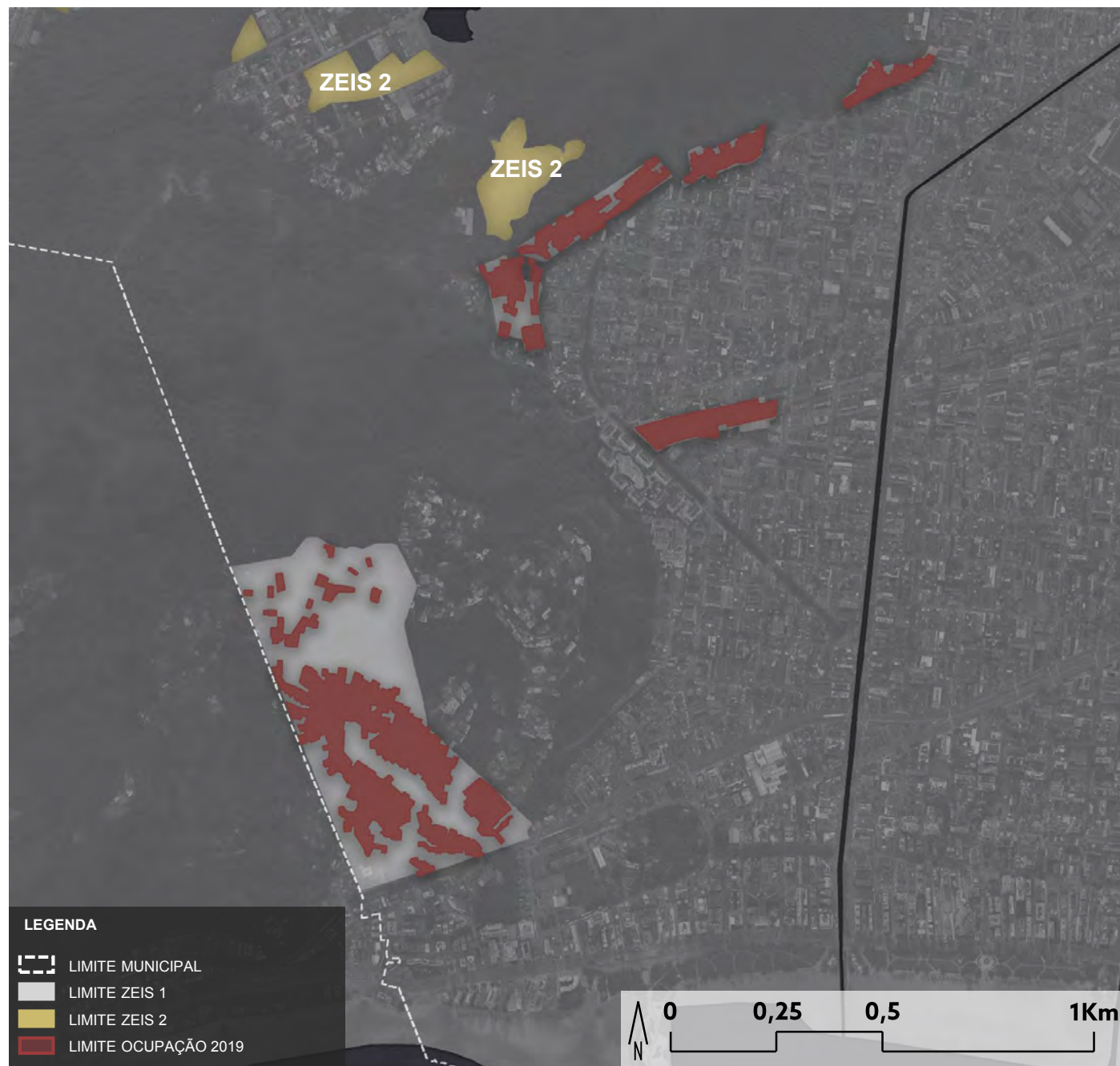
TRECHO 3		crescimento em relação ao período anterior	
Ano	Área (m ²)	Área (m ²)	%
2001	119,466.88		
2010	139,784.52	20,317.64	14.53
2019	162,961.36	23,176.84	14.22

8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 3 – QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR



IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE RISCO

8.5. ANÁLISE DA EXPANSÃO DA MANCHA DE OCUPAÇÃO TRECHO 3 – QUADRANTE SUDOESTE DA PORÇÃO INSULAR



8.6 REALOCAÇÕES 2018 – 2019

2019 - AREIA BRANCA

- Nova área adquirida pela Prefeitura de Santos, pertencendo à Caixa Econômica Federal
- 896 unidades habitacionais para moradores das áreas de palafitas
- Av. Afonso Schmidt, 471
- Projeto desenvolvido pela Cohab Santista

01 de setembro de 2019
Fonte: Prefeitura de Santos – Notícias

2018 – CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS O

- Construído pelo Governo do Estado com parceria da Prefeitura
- Até 17 de julho de 2018, 40 famílias ocuparam as unidades
- Av. Marginal Direita da Via Anchieta, nº 2.393, São Manoel
- Destinado à moradores das palafitas da Vila São Manoel
- 165 apartamentos

26 de junho de 2018
Fonte: Prefeitura de Santos – Notícias

2019 – CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS U – CANELEIRA

- Entregue pela CDHU, no dia 07 de fevereiro de 2019
- 80 novas (e últimas) unidades, de um total de 680 apartamentos destinados às famílias da Vila Progresso
- Morádias de 44,89 m², dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro.
- Obra executada pela Cohab Santista, no âmbito do Programa de Urbanização da Favela Dique da Vila Gilda
- Localizado no Caminho São Jorge, 302
- Destino de 119 famílias da Vila Alemoa, que serão realocados durante a chegada da obra Nova Entrada de Santos
- Total de 680 apartamentos

24 de julho de 2018
Fonte: Frequência Caiçara
08 de fevereiro de 2019
G1 Globo



2019 - CONJUNTO HABITACIONAL SANTOS R - NOVA CINTRA

- Com o total de 362 unidades habitacionais, que variam de 38,55 m² a 52,48 m² cada
- Primeira fase de entrega engloba 128 morádias, que beneficiarão famílias cadastradas no projeto de Urbanização da favela do Dique Vila Gilda
- As primeiras famílias beneficiadas são da Vila Progresso. Na sequência, irão 21 famílias removidas do Morro do Tétu que recebiam auxílio-aluguel. Outras 20, que também recebiam auxílio financeiro, e mais 59 que ainda vivem em áreas de risco no Monte Serrat, José Menino, Caminho Santa Maria (Boa Vista), serão removidas para a casa nova.

07 de fevereiro de 2019
Fonte: Notícias CDHU



MAPEIA SÃO PAULO
<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>

CONTEXTO HISTÓRICO

Nos anos 1950, com a inauguração da via Anchieta, Santos viveu sua grande explosão demográfica, turística e urbanística, gerando uma significativa expansão imobiliária.

Uma questão de ordem natural impacta o custo das habitações em Santos: a qualidade do solo na Baixada Santista, que é composto basicamente por um grande volume de argila marinha sob uma camada arenosa na superfície, o que encarece as obras de fundações.

A Zona Noroeste de Santos era basicamente constituída por mangues e por chácaras até a década de 50, quando o Departamento Nacional de Obras Sanitárias – DNOS, realizou obras de drenagem urbana na região, com o objetivo realizar a contenção das águas do Rio do Bugre, que causavam inundações nos bairros Jardim Rádio Clube e Jardim Castelo, em Santos, e Vila Jóquei, em São Vicente.

Na margem oposta à ocupação do Dique Vila Gilda, no município de São Vicente, encontra-se o Lixão de Sambaiatuba, que drena para o Rio dos Bugres o chorume produzido pelo lixo ali depositado por mais de quarenta anos.

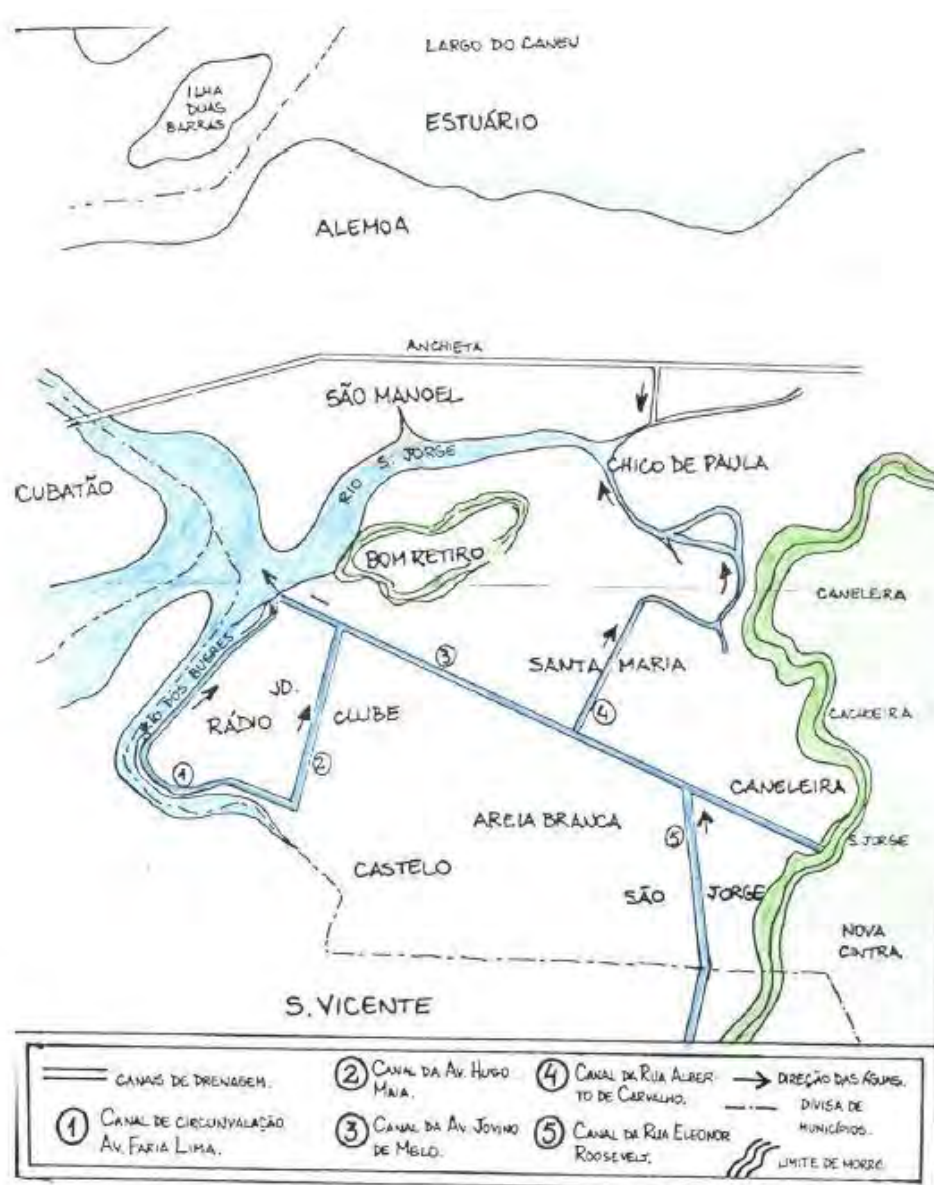
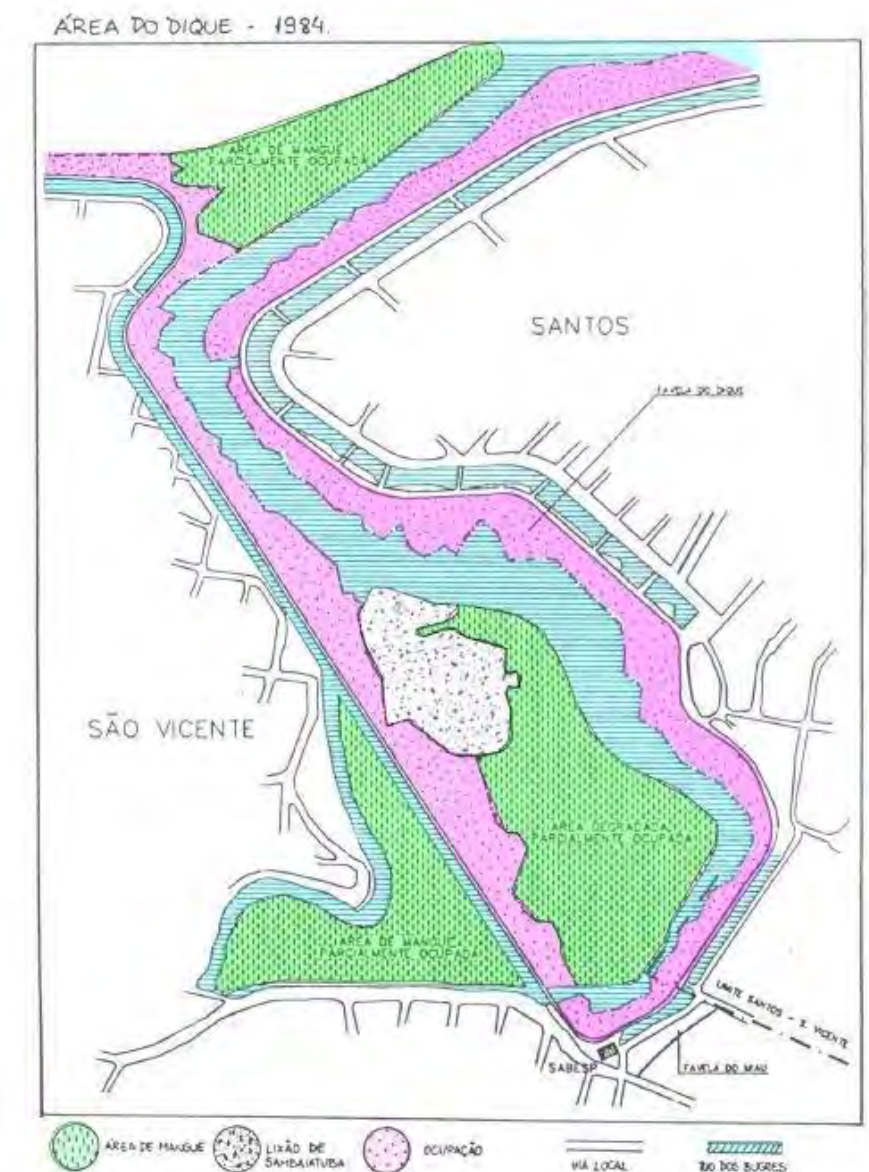


Ilustração do sistema de drenagem de águas pluviais projetado pelo Departamento Nacional de Obras de Saneamento, DNOS.
 Fonte: Fundação Arquivo e Memória de Santos (1993 apud PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTOS, 1994)
 In FABIANO, 2008.



Mapeamento das ocupações irregulares do Dique Vila Gilda e adjacências em 1964.
 Fonte: Prefeitura de Santos (1994)
 In FABIANO, 2008.



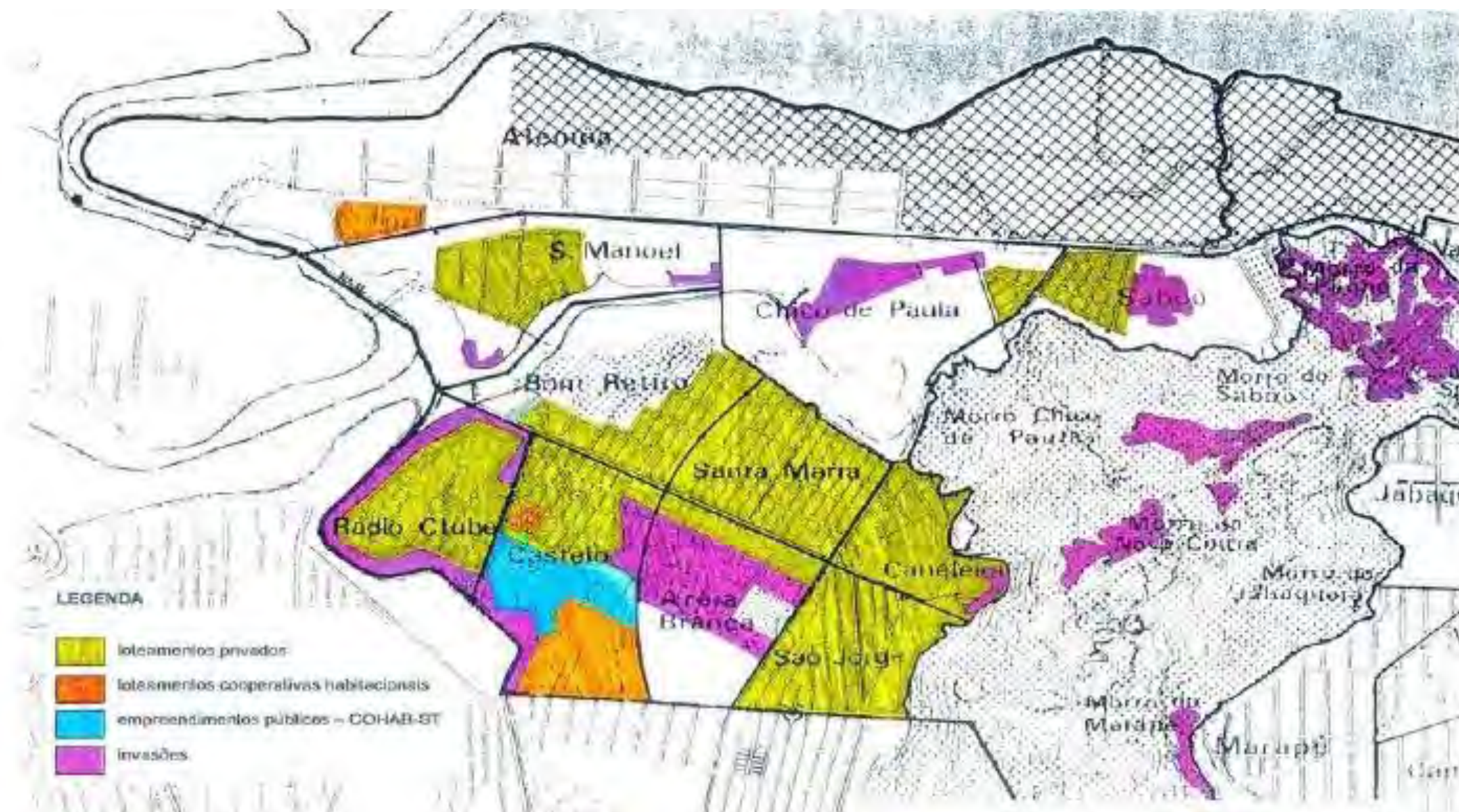
Mapeamento das ocupações em 1984.
 Fonte: Prefeitura de Santos (1994)
 In FABIANO, 2008.

CONTEXTO HISTÓRICO

Formado pelos bairros do Saboó, Alemoa, Chico de Paula, Jardim Bom Retiro, São Manoel, Caneleira, Santa Maria, Jardim Rádio Clube, Areia Branca, Castelo e São Jorge, o setor Noroeste se tornou a localização preferencial das habitações populares, regulares e irregulares, em um processo de ocupação contínuo, desde a década de 1950 até a década de 1990, por meio de loteamentos privados, ocupações e conjuntos habitacionais empreendidos pela COHAB-ST. Público.

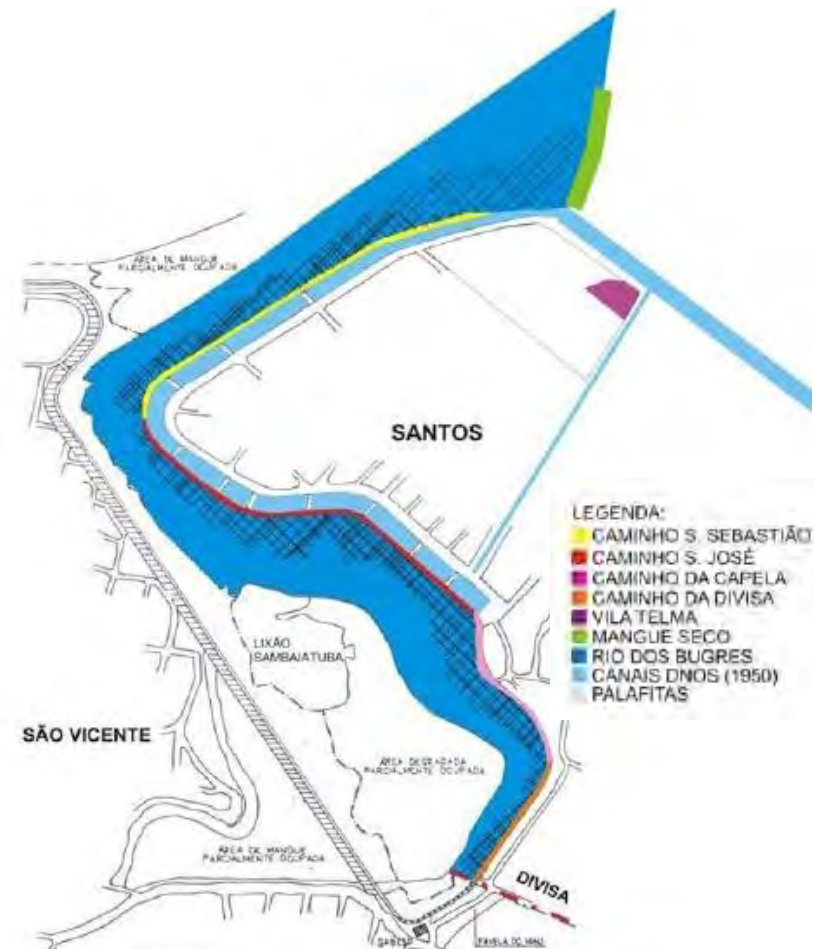
As terras da região Noroeste pertenciam à Marinha, e seus “proprietários” eram os foreiros que detinham a concessão de “domínio útil”, por parte da União e dependiam do Governo Federal para a concessão do direito de intervenção urbanística e de transações comerciais.

A valorização imobiliária de parte da cidade resultou num desequilíbrio na oferta de imóveis, levando a extremos na década de 80, quando o valor do aluguel de um apartamento de um quarto na região da Orla era igual ao valor do aluguel de um apartamento de três dormitórios na Zona Noroeste. A diferença do valor do metro quadrado dos imóveis poderia chegar a variações de até sete vezes de uma região para outra.



Mapeamento das ocupações na Zona Noroeste de Santos
Fonte: MENDES (2002)
In FABIANO, 2008.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 1990



Mapa de situação dos diferentes assentamentos do Dique Vila Gilda
Fonte: Prefeitura de Santos (1994)
In FABIANO, 2008.



Vista geral dos acessos para a área ocupada no Dique Vila Gilda
Fonte: Companhia de Habitação da Baixada Santista (2006)
In FABIANO, 2008.

O Dique da Vila Gilda é um assentamento irregular localizado na porção Noroeste de Santos, nos bairros Jardim Rádio Clube e Jardim Castelo, ao longo das margens do Rio dos Bugres, na fronteira com o Município de São Vicente. O nome da ocupação se deve aos diques construídos na década de 1950 pelo DNOS.

A ocupação se iniciou em meados da década de 1950, do lado de São Vicente, e em 1960 do lado de Santos. Inicialmente a ocupação se deu apenas na área dos diques, com habitações de madeira. Ao longo do tempo as casas foram substituídas por construções de alvenaria, e a parte posterior ao dique, sobre as águas, foi sendo ocupada.

Nas décadas de 1970 e 1980 as ocupações irregulares se intensificaram na área, através de edificações em madeira e palafitas sobre as águas, com passarelas resolvendo de forma precária o sistema de circulação de pedestres. Em 1973 uma faixa de aterro com cerca de 5 metros, nos caminhos de São Sebastião e São José, facilitou o acesso de veículos por quase toda a área ocupada.

Uma projeção da COHAB-ST em 1991 calculava cerca de 3.000 famílias residentes concentradas na região. Em 2006, a população estimada pela Prefeitura de Santos é de aproximadamente 6.000 famílias, sendo que 85% das unidades ocupadas estão em palafitas sobre o Rio dos Bugres.

As edificações irregulares encontradas se dividem em dois tipos básicos: o primeiro tipo, que corresponde a cerca de 15% do total de unidades existentes, situa-se na borda do viário, com padrão construtivo de alvenaria, sendo constantemente reformadas e ampliadas, sem respeitar padrões de iluminação e ventilação mínimos. O segundo tipo, predominante, são as edificações em palafitas que seguem agregadas até alcançar a calha do rio, aproximando-se das margens de São Vicente.

O aumento do período de permanência das ocupações em manguezais não admite a mudança do material da casa para alvenaria, já que as palafitas e o solo típico do mangue não comportam o peso dessa estrutura.

As habitações sobre palafitas desmontam-se e se reconstróem em períodos, sendo constantemente reparadas com travamentos nas suas bases, devido à corrosão provocada pelo movimento das marés.

Após um diálogo iniciado em 1989, entre o Poder Público e os movimentos de moradia de Santos, foram aprovadas as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social em 1992, além do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular (FINCOHAP) e do Conselho Municipal de Habitação (CMH) em 1991.

As ZEIS I foram definidas como áreas ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse em regularizar a posse do terreno, promover melhorias de infraestrutura e construir moradias populares e equipamentos sociais. Cada ZEIS I deve formar uma Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL), composta por representantes do Governo, da população, da Câmara Municipal e da sociedade civil, para decidir sobre os respectivos projetos.

No período 1989-1992 foi elaborado o Projeto Piloto de Urbanização e Regularização Fundiária da Vila Telma, que contemplou 111 famílias em área próxima ao Dique Vila Gilda. Esse projeto inspirou a prefeitura a dar continuidade ao projeto de para o restante da área.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 1990

Em 1993 começaram a ser viabilizados programas e projetos habitacionais, através da COHAB-ST, reorganizada e com aporte de recursos definidos de 5% do orçamento anual e assegurados pela 1ª Conferência Municipal de Habitação, realizada em setembro de 1993.

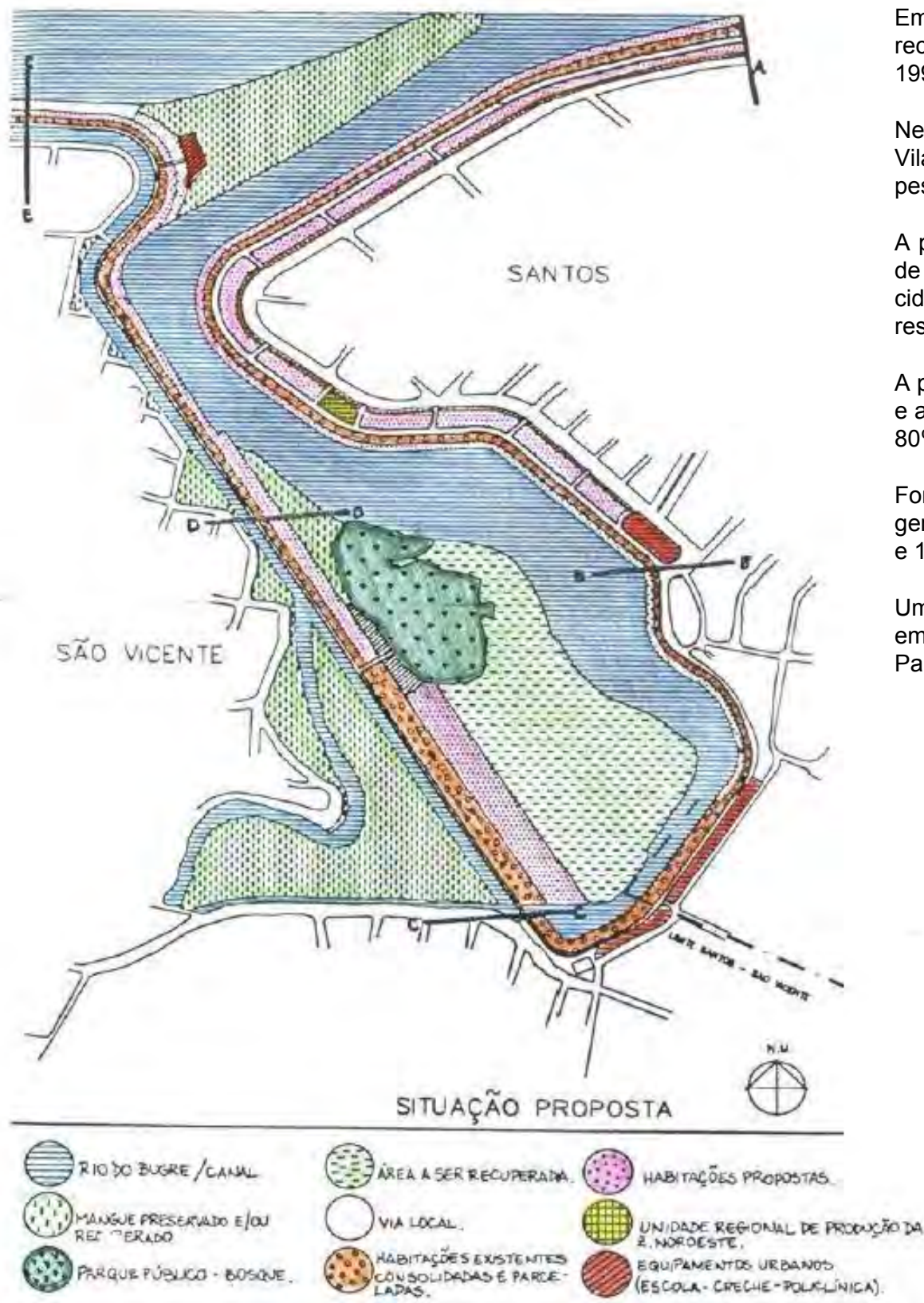
Nesse contexto foi elaborado em conjunto pela Prefeitura e COHAB-ST o Projeto “Vida Nova no Dique”, para a região do Dique da Vila Gilda, envolvendo as etapas de (i) instalação da comissão de urbanização e legalização, com participação de moradores; (ii) pesquisa sócio econômica e ambiental; (iii) elaboração de projeto técnico de intervenção e (iv) obras e ações sociais.

A proposta visava transformar a vida das famílias que ocupavam a área, através da atuação multisetorial em urbanização, produção de moradias, geração de emprego e renda, recuperação ambiental, regularização fundiária, governança e participação, promoção de cidadania, ações de saúde pública, matrículas em escolas e inserção em programas sociais para as cerca de 3.000 famílias residentes. As diretrizes do projeto de urbanização foram debatidas entre os técnicos e os moradores do local.

A pesquisa social da época constatou um alto número de migrantes da região nordeste no local, além da grande presença de crianças e adolescentes, que representavam quase 50% dos residentes. As mulheres eram as chefes de família em 30% das casas e cerca de 80% das crianças com até quatro anos não tinham acesso a creches.

Foram organizadas cooperativas de trabalhadores da construção civil e uma de fábrica de blocos e peças pré-moldadas, com gerência da COHAB-ST. Com implantação iniciada em 1994, o projeto foi a maior obra em desenvolvimento no Município entre 1995 e 1996. Quase 80% dos operários das obras eram moradores do próprio assentamento.

Um estudo hidrológico permitiu a transformação de um grande canal de drenagem existente (ao longo da Avenida Brig. Faria Lima) em uma galeria de concreto, o que liberou área para a construção das moradias, conforme pode ser observado na figura a seguir. Parte das famílias também seriam relocadas para a Vila Pelé, empreendimento habitacional próximo à área ocupada.



Proposta inicial de urbanização Integrado do Dique Vila Gilda e Sambaíatuba
 Fonte: Prefeitura do Município de Santos (1994)
 In FABIANO, 2008.



Fig.18 – Perfil do terreno encontrado na área da favela.

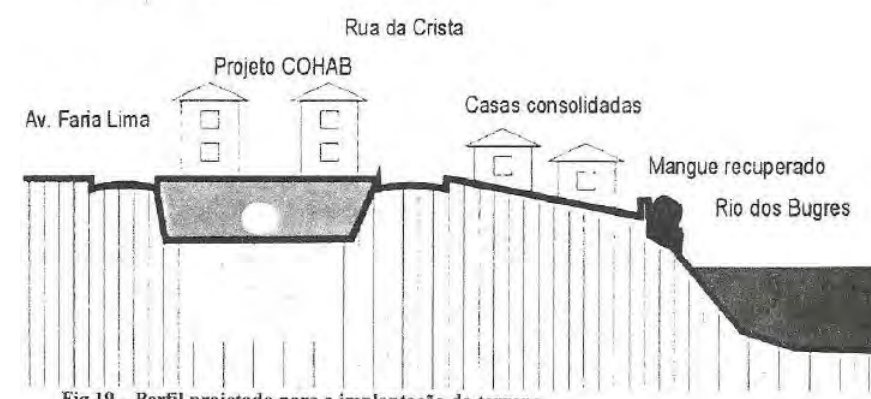


Fig.19 – Perfil projetado para a implantação do terreno.

Perfil esquematizado do projeto
 Fonte: GOMES (2000)
 In MATEUS, 2017.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 1990

A obra iniciou com a preparação do solo, através de aterro e macrodrenagem. Em virtude da baixíssima resistência do terreno, foi realizada sobrecarga por aproximadamente quatro meses para adensamento e acomodação do solo. As habitações foram construídas sobre *radiers*, o que limitou sua altura a dois andares. Posteriormente foram realizadas as obras da rede de água, esgoto, energia, arruamento e paisagismo.

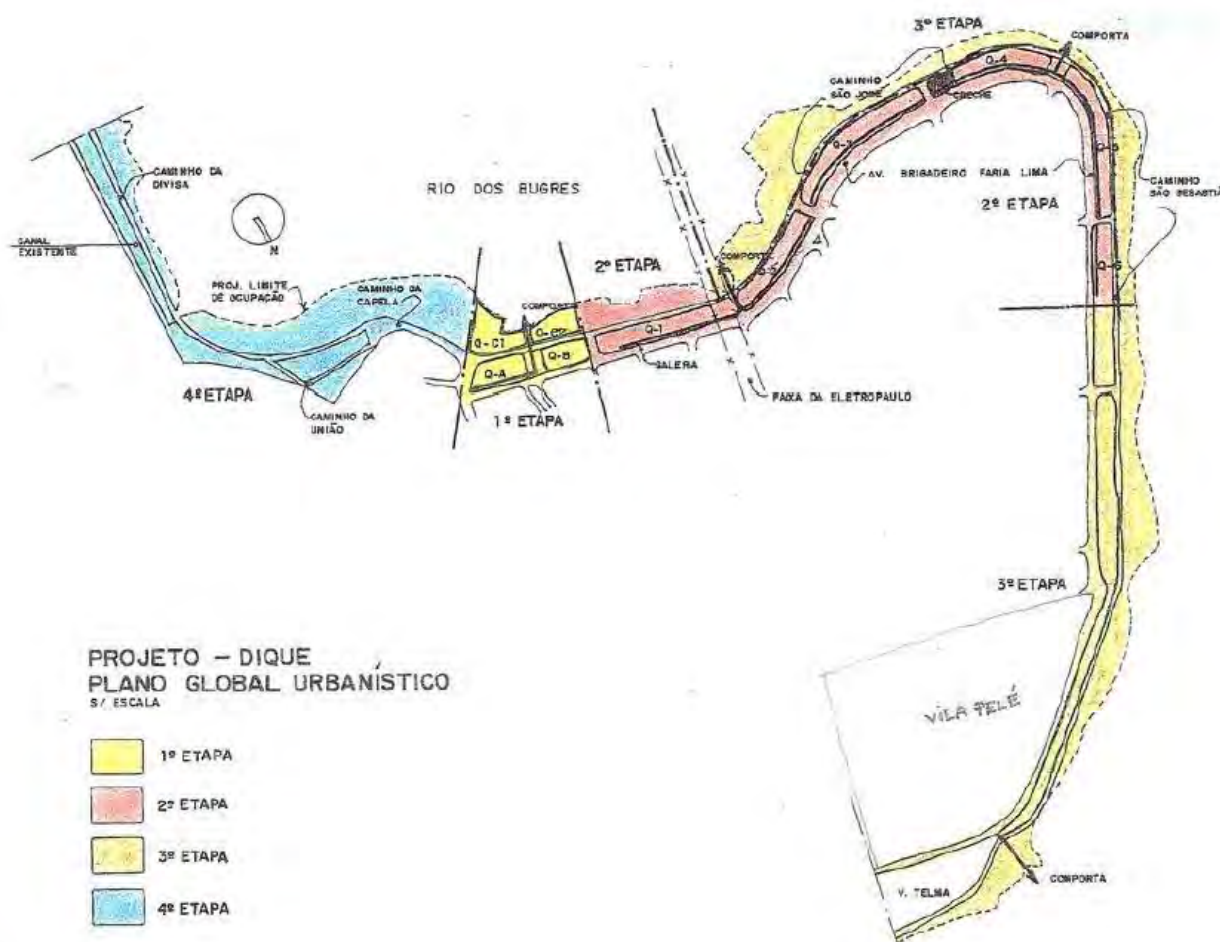
O projeto foi custeado pela Municipalidade e pelo Governo Federal, com pequena participação estadual. Inicialmente o Município arcaria com 35% dos custos, mas chegou a custear 65% no período até 1996. O preço das novas moradias foi formado apenas pelo custo da mão-de-obra e dos materiais utilizados (o terreno era patrimônio da União e foi doado ao Município), podendo ser financiado em 12 anos.

A primeira etapa da intervenção atendeu 558 famílias (307 com moradias construídas, 243 com urbanização de casas consolidadas e oito unidades comerciais). O projeto foi selecionado para um painel de boas práticas da conferência Habitat II em Istambul, em virtude da modificação provocada no ambiente e do impacto na dignidade das pessoas.

Com intuito de conferir ao espaço uma garantia de permanência, o processo de regularização fundiária proposto pela Prefeitura de Santos, nessa época buscava atender os seguintes passos:

- Cessão da área pelo SPU à PMS;
- Utilização de instrumento específico (concessão do direito real de uso/ CDRU) e
- Cessão dos lotes aos ocupantes pela PMS.

O projeto sofreu significativo impacto a partir de 1997. Foram encerradas as casas já em construção, mas através de uma empreiteira contratada via licitação, que não utilizou mão-de-obra local. O novo governo também encaminhou uma representação ao Ministério Público, solicitando apuração de eventuais desvios, em virtude dos altos gastos realizados.



Proposta de alteração do Plano de urbanização do Dique Vila Gilda.
Fonte: Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo (1998)
In FABIANO, 2008.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 2000

Nesse período o projeto de urbanização passou a priorizar a urbanização exclusiva da área do Dique Vila Gilda, iniciando-se pelo Caminho da Divisa até o Caminho São Sebastião. Essa proposta incluiu a área conhecida como Mangue Seco como passível de ocupação, além de propor um aterro hidráulico maior.

Foram construídas 480 unidades habitacionais novas até o final de 2006. Contudo, menores investimentos municipais no período entre 1998 e 2004 acabaram favorecendo o retorno de ocupações irregulares em parte da área.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 2007



Fonte: JLAA, 2019. Imagem Google Earth.

Levantamento de áreas disponíveis para a implantação do projeto

	m ²
Área resultante de aterro hidráulico até a cota de projeto (3,00m)	86.614,17
Área resultante das casas preservadas (área construída + recuos)	32.992,83
Caminhos existentes	10.077,00
Faixa <i>non aedificandi</i> (Eletropaulo)	1.328,00
Total	131.012,00

Fonte: Prefeitura do Município de Santos (2007).

Fonte: FABIANO; MUNIZ; 2010.

A gestão eleita em 2005 retomou o projeto para a área, e em 2007, foi criada a Comissão de Urbanização e Legalização do Dique Vila Gilda, com nove representantes da comunidade, nove representantes do poder executivo municipal, um representante do poder legislativo municipal e um representante da OAB.

O projeto integrado de urbanização do Dique Vila Gilda de 2007, defendido pela COHAB-ST, previa a consolidação de 1.654 unidades e a remoção de 2.402 unidades habitacionais precárias e insalubres, atendendo a 4.056 famílias.

Nesse projeto, a principal intervenção ambiental para a recuperação do Rio dos Bugres seria a construção de um aterro hidráulico e estrutura de contenção para a execução da chamada Rua Beira Rio, numa área de remanejamento habitacional da ocupação com 86.614,17 m². Essa proposta precisou passar pelo licenciamento ambiental nos órgãos do Estado e da União, e corresponde às unidades consolidadas.

Na faixa entre o Dique da Favela da Vila Gilda e o Rio dos Bugres, dados das sondagens apontaram a possibilidade da ocupação até a cota 2,00m, através da consolidação do aterro existente, projetado com largura total de 5,00m e com cota final de 3,00m.

Com relação às relocações, as 1.992 famílias relocadas na primeira e segunda fase do projeto iriam para o Conjunto Habitacional Tancredo Neves, em São Vicente, e as 480 famílias da terceira fase iriam para a segunda fase do projeto da Vila Pelé, em Santos.

Destaca-se que o conjunto habitacional Tancredo Neves, em São Vicente, fica a cerca de 3,5 km em linha reta pelo canal, mas muito mais distante da área ocupada pelas famílias no caminho por terra.

O PROJETO DE URBANIZAÇÃO DO DIQUE VILA GILDA NOS ANOS 2007



LEGENDA:

- ÁREA DE ATERRO
- U.H. CONSTRUÍDAS
- U.H. A CONSTRUIR
- LIMITE DA ÁREA DO PROJETO URBANÍSTICO (REMOÇÕES, CONSOLIDAÇÃO E REMANEJAMENTO)

Proposta de Urbanização do Dique Vila Gilda (2007)

Fonte: Elaborado pelo autor com dados da Companhia de Habitação da Baixada Santista (2007)
In FABIANO, 2008.

Não há informação sobre o que de fato foi executado nesse período, mas o licenciamento ambiental para o aterro e consolidação de parte das unidades não foi obtido.

O Parecer Técnico 090/2001-AT/97 da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, encaminhado junto ao Parecer GRAPROHAB de 2001, indicou que a aprovação do projeto urbanístico se vinculava às seguintes condicionantes, entre outras:

- revisão do período de retorno de dez anos utilizado para a determinação de vazão do projeto de drenagem de águas pluviais;
- anuência prévia das Autoridades Florestais, DPRN e IBAMA para o projeto de aterro que envolve as áreas do manguezal, inclusive indicando as formas de recuperação da vegetação nos canais marginais que compõem o Rio dos Bugres;
- regularização do DPRN para as áreas fonte do material de empréstimo, bem como as de bota-fora;
- escavações realizadas no Rio dos Bugres não podem utilizar o material arenoso proveniente do seu leito natural para a conformação do aterro projetado.

QUESTÃO FUNDIÁRIA



Delimitação da área para Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (2007)
 Fonte: Elaborado pelo autor com dados da Companhia de Habitação da Baixada Santista (2007)
 In FABIANO, 2008.

Do ponto de vista fundiário, a área é definida como terreno de marinha, de propriedade da União, conforme o Decreto-Lei nº 9.760/1946. Sobre as áreas de marinha inexistente direito de propriedade, mas elas podem ser aforadas à terceiros, ou seja, podem ser concedidas mediante pagamento de taxa de aforamento.

Conforme descrito no trabalho de FABIANO (2008), a área de 1.008.470,15 m² pertencente à União foi cedida sob regime de aforamento, em 1954, ao Senhor José Alberto de Luca, conforme a transcrição n.º 2.271/53. Foram identificados os seguintes donatários para essa cessão:

- Nagib Salim Haddad – 168.571,00 m²
- Rádio Clube de Santos – 78.041,80 m²
- Loteamento Jd. Rádio Clube – 651.811,20 m²
- Canal existente – 11.696,1455 m²
- Área remanescente (1, 2 e 3) – 98.350,00 m²

Todas as áreas cedidas estão com débitos em aberto por mais de três anos, exceto a área da Vila Telma, aforada à Prefeitura de Santos. Assim, existem razões de caducidade e abandono para o cancelamento dos direitos do aforamento.

O Serviço de Patrimônio da União (SPU) constatou em 2007 que a área solicitada pela Prefeitura de Santos para a regularização fundiária do assentamento subnormal do Dique Vila Gilda encontra-se situada nos seguintes registros:

- Parte do loteamento Bom Retiro, atualmente sob responsabilidade de Flávio Soares Augusto, inscrito como ocupante, numa área de 249.036,04 m²
- A totalidade da área da Vila Telma (antiga quadra 25 do loteamento Bom Retiro), aforada a Prefeitura de Santos, com área de 6.718,00m²
- Parte do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP 7071.0005342-66) aforada em nome de Eliana Machado de Luca, com área primitiva de 553.734,10 m²
- Parte da área do RIP 7071.0015032-40, em nome do Rádio Clube de Santos S.A., com área de 78.041,80 m²
- Áreas Acrescidas de Marinha “A”, com 27.315,00 m² e “B”, com 5.347,00 m²

A correção da situação cadastral da posse, com o cancelamento de inscrições existentes na área do assentamento do Dique Vila Gilda, é necessária para a condução do processo de regularização fundiária.

Após isso, a SPU poderá declarar a área de 336.491,29 m² do assentamento Dique Vila Gilda como área de interesse público. A partir da decisão da SPU, a Prefeitura propõe conceder às famílias que vivem há mais de cinco anos na área uma concessão de uso especial para fins de moradia.

arquitetos associados

QUESTÃO FUNDIÁRIA

Fabiano e Muniz (2010) realizaram uma análise desse projeto e aventaram estratégia alternativa. Em seu artigo, os autores avaliam que, devido aos impactos sobre o ecossistema estuarino, há dificuldades para se obter o licenciamento ambiental estadual das obras propostas pela COHAB-ST em 2007, o que atrasa o processo de regularização fundiária do Dique Vila Gilda.

O Conselho Nacional de Meio Ambiente regulamenta, através da Resolução no 369/06, que são possíveis intervenções ou supressões de vegetação em APPs de mangue apenas em casos de utilidade pública que comprovem inexistência de alternativa técnica e locacional.

Já a Lei Federal nº 11.977/2009 prevê regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente ocupadas e consolidadas até 2007, desde que estudo técnico comprove que a intervenção implique a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior.

Dadas as dificuldades para o licenciamento do projeto proposto, além do alto custo para sua execução, face a baixa capacidade de pagamento das famílias, os autores propõem uma alternativa de relocação ampliada para mais de 4 mil famílias. Isso permitiria a criação de um Parque Ecológico na área de mangue atualmente ocupada.

Seriam consolidadas na área cerca de 1.200 famílias, que correspondem às residentes nas moradias autoconstruídas nos anos 90 sobre a crista do aterro hidráulico e as unidades construídas nos anos 2000 pela COHAB-ST sobre o antigo canal de drenagem na Av. Brigadeiro Faria Lima.

Para a relocação das cerca de 4.000 unidades são propostos pelos autores a utilização de vazios urbanos no município e um programa de locação social, dada a baixa capacidade de pagamento das famílias. Nenhuma dessas propostas, no entanto, foi efetivada.

HISTÓRICO SINTÉTICO

1989-1992

Projeto Piloto de Urbanização e Regularização Fundiária – Vila Telma – 111 famílias

1993-1996

Projeto Dique – 343 famílias – Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária

Vila Pelé - 260 famílias – Programa de Lotes Urbanizados com autoconstrução

1997-2004

Dique Vila Gilda – 508 unidades – Urbanização – entregue em 2003

2007- 2018

Relocação de famílias para o Conjunto Habitacional Rei Pelé (visualização por imagens (Google Earth) indicam a finalização de dois blocos e parte do viário entre 2009 e 2011)

Relocação de famílias para o Conjunto Residencial Tancredo Neves, em São Vicente (visualização por imagens (Google Earth) indicam o início da construção em 2015)

Parte da área desocupada em 2011/2013 foi reocupada a partir de 2014, conforme a visualização em imagens do Google Earth

Dificuldade no licenciamento da proposta de aterrar e consolidar a ocupação sobre o mangue

Relocação de famílias da ocupação São Manoel para o empreendimento Santos O

10. LOCALIZAÇÃO DA MORADIA SOCIAL E SUAS IMPLICAÇÕES NOS CUSTOS PARA O PODER PÚBLICO



Conjunto Habitacional Santos O
<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/familias-do-sao-manoel-e-caneleira-conquistam-novas-moradias>

10. LOCALIZAÇÃO DA MORADIA SOCIAL E SUAS IMPLICAÇÕES NOS CUSTOS PARA O PODER PÚBLICO

A necessidade de romper com a produção habitacional em áreas menos valorizadas e urbanisticamente precárias da cidade é imperativa à qualidade de vida da população e a promoção da justiça social.

A política habitacional recente, mais precisamente do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a partir de sua criação, promoveu a centralização das ações do poder público, de forma que desde seu lançamento, o Programa participou da produção de habitação por todo o território nacional¹. A expressão dessa produção trouxe novos contornos às cidades atendidas. Os bairros onde foram implantados se tornaram novo vetores de crescimento, demandando a reavaliação da rede de equipamentos institucionais e serviços urbanos.

Desta forma, para melhor instrumentalização pública, para além das questões qualitativas, é imprescindível interpretar não apenas os custos empreendidos pela iniciativa privada, mas também considerar aqueles efetuados pelo poder público, antes e após sua execução.

O presente capítulo dedica-se a investigar de modo comparado os custos absorvidos pelo poder público local na produção habitacional social em diferentes pontos do município de Santos, seja em área central consolidada como em área de expansão urbana. Foi utilizado como objeto a faixa de renda com maior déficit habitacional, renda de até três salários mínimos, tendo como parâmetro o padrão estipulado pelo PMCMV Faixa 1, sendo este o referencial atual de produção de interesse social habitacional brasileiro.

¹ O PMCMV produziu habitação social em 5.374 municípios (BRASIL, 2018).

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A criação do PMCMV em 2009 foi um marco na história da habitação social no Brasil, em especial em relação ao volume de subsídios aplicados. O PMCMV foi anunciado pelo Governo Federal em março de 2009, aprovado pela Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009, e pelo Decreto nº 6962, de 17 de setembro de 2009.

Criado como ação emergencial anticíclica frente a crise hipotecária e financeira que o mundo enfrentou em 2008, o Programa surgiu como um “pacote habitacional” para impulsionar a construção civil no país.

Os principais pontos que o programa se propôs a resolver eram: infraestrutura e saneamento básico; regularização fundiária de famílias em terrenos públicos ou ocupados de maneira informal; aumento na oferta de unidades habitacionais; simplificação dos financiamentos imobiliários, a partir de subsídios às classes sociais mais pobres; e resolução dos aspectos técnicos da construção de novas moradias. Entretanto, o foco do Programa acabou por localizar-se na criação de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais e utilização destas para relocação de famílias em situação informal.

O Programa estruturou-se em quatro subprogramas: Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); PMCMV Entidades; PMCMV em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes, e de acordo com as faixas de renda. A primeira fase do Programa, apresentou meta de construção de um milhão de moradias, distribuídas de acordo com a renda mensal da população, sendo 400 mil moradias para famílias com renda mensal de até três salários mínimos (faixa 1); 400 mil moradias para aquelas com renda de três a seis salários mínimos (faixa 2); e 200 mil para famílias com renda mensal de seis a dez salários mínimos (faixa 3). Em relação à alocação de subsídios:

- a) A Faixa 1 (0 a 3 salários mínimos) subsidiada quase completamente, sendo o morador responsável por pagar uma taxa que correspondia a 5% da renda familiar em 2009, e posteriormente fixado em cinquenta reais. A diferença entre o custo da unidade e o valor pago pelo morador é responsabilidade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Os empreendimentos são realizados pelo mercado imobiliário, que vende integralmente sua produção à CEF, sem gastos de incorporação e comercialização. Os governos locais distribuem as moradias a partir de listas de demandas e a CEF é o agente financeiro;
- b) Na Faixa 1 (0 a 3 salários mínimos) via Entidades, o financiamento ocorre através do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). As entidades sem fins lucrativos apresentam os projetos a CEF (ao invés das construtoras), sendo qualificados pelo Ministério das Cidades, que os seleciona e reencaminha para a CEF, que então seleciona a entidade e contrata a operação. Os governos locais também distribuem as moradias a partir de listas de demandas;
- c) A Faixa 2 (3 a 6 salários mínimos) recebe subsídios parcialmente, fixado em cerca de 20% do valor da unidade. Caracteriza-se por benefícios em relação às linhas de créditos abaixo do valor de mercado com garantia pelo fundo público Fundo Garantidor de Habitação (FGHab)². As moradias são financiadas via FGTS e os empreendimentos são realizados pelo mercado imobiliário, sendo avaliados pela CEF, para em seguida, serem comercializadas pelas construtoras nos “feirões” da CEF;
- d) A Faixa 3 (6 a 10 salário mínimos), não recebe subsídios, mas se beneficia através de crédito mais barato e também pelo FGHab;
- e) Na faixa destinada aos municípios com menos de 50 mil habitantes, o financiamento é realizado por meio de Agentes Financeiros Privados e a operacionalização é feita via oferta pública de recursos.

² O FGHab é um fundo privado, constituído ao amparo da Lei nº 11.977, de julho de 2009, com patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas, sendo sujeito a direitos e obrigações próprias.

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O PMCMV também apresenta quatro modalidades de financiamento aos mutuários, segundo publicação da CEF (2009):

- a) Habitação para famílias com renda de até 3 salários mínimos, com aquisição de empreendimentos em planta, financiados pelo fundo do programa habitacional;
- b) Habitação para famílias com renda de 3 até 10 salários mínimos, com financiamento às empresas da iniciativa privada, para produção habitacional;
- c) Operações coletivas urbanas e rurais em parcerias com associações e cooperativas. Para as áreas urbanas refere-se ao financiamento às famílias com renda de até 3 salários mínimos, organizadas de forma associativa por entidades, e nas rurais, às famílias de agricultores com renda de até R\$7.000,00 anuais, organizadas de forma associativa, por entidades sem fins lucrativos;
- d) Crédito corporativo para infraestrutura, com utilização do tesouro nacional, linha de crédito para financiamento de infraestrutura interna ou externa aos empreendimentos habitacionais.

O PMCMV ampliou consideravelmente os subsídios para construção de habitação, enquanto o PAC abarcou grandes projetos de energia e infraestrutura, como saneamento e urbanização, a partir de 2009. Entretanto, apenas 1% das unidades e recursos do programa foram direcionados à produção de moradias por associações e cooperativas autogestionadas (MCMV-Entidades) e para a construção de habitações para cooperativas e pequenos agricultores (PNH-Rural). Os 99% restantes das construções foram direcionados ao mercado imobiliário.

A produção do PMCMV Faixa 1 estrutura-se a partir de uma tríade agregadora de agentes que se inter-relacionam: os associados ao poder público, ao setor privado e a população atendida. São eles: o poder público, caracterizado pela ação conjunta do Ministério das Cidades, CEF, Companhias de Habitação local (ou secretarias de habitação) e Prefeituras Municipais. A esfera privada, caracterizada pelas construtoras e pelos proprietários de terra. E a população atendida, caracterizada pelos mutuários, que ao final do financiamento tornam-se proprietários.

O Programa atualmente sofre com repasses de subsídios em atrasos, conjuntos invadidos por milícias, além da contínua inserção urbana precária e qualidade baixa construtiva.

A Faixa 1 (para população com renda de até três salários mínimos e totalmente subsidiada) foi reduzida, sendo criada a Faixa 1,5 que é destinada a famílias com renda bruta até R\$2.600,00 e subsídio de até R\$47.500,00.

Desde 2015 tem havido redução muito significativa dos investimentos na faixa 1 do PMCMV. Para 2020, orçamento reserva apenas R\$ 2,71 bilhões, metade do valor de 2019, recurso este que deve ser destinado apenas para honrar as obras em andamento.

O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

A formatação atual das políticas habitacionais no Brasil é indissociada do acesso à propriedade privada individual, centralizada no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), associando as questões habitacionais exclusivamente à aquisição da casa própria, onde o morador necessariamente torna-se proprietário de terra urbana.

Dentro do PMCMV Faixa 1 a ação do mercado imobiliário é o catalisador da produção habitacional, assim como as políticas habitacionais brasileiras anteriores. Enquanto a incorporação e a comercialização tornam-se responsabilidade da ação conjunta entre a CEF e as Companhias de Habitação local, ou Secretarias Municipais, as construtoras são responsáveis pela elaboração dos projetos, construção e gestão obra.

Nessa estrutura, o Estado é o agente da demanda, cumprindo papel de incorporador, a partir do momento em que promove e articula as ações necessárias para a produção da habitação. Ele agencia a aquisição de terras, seleciona a demanda, a origem dos recursos e contrata as empresas construtoras para produção das unidades habitacionais.

O objeto do contrato das construtoras pode abranger desde despesas com terreno, infraestrutura interna, edificações, equipamentos, infraestrutura externa, e como o programa estabelece um custo fixo para as unidades, esse valor precisa ajustar-se ao padrão de obtenção de lucratividade da empresa.

O desenho do PMCMV, centrado na concessão de subsídios à produção privada de habitação popular, é um fator determinante para a compreensão do padrão da lucratividade das construtoras associadas, que continua sendo a transformação do uso do solo urbano, mas não incorpora a expectativa de valorização imobiliária. Isso acontece porque diferente da lógica tradicional do mercado, a receita da empresa contratada é inalterável. Ou seja, o VGV não é determinado pela iniciativa privada, mas pela concessão de subsídios públicos previamente fixados pelo Programa, estabelecendo um “teto” para o custo das unidades habitacionais.

Como o valor do VGV é fixado por meio das Portarias do Ministério das Cidades, a margem da lucratividade das empresas recai sobre as variáveis restantes: custos de construção das unidades, onde o valor de terreno é significativo; custos operacionais e legais; e custos administrativos. Uma das estratégias utilizadas pelas construtoras é a busca por inserções urbanas para os empreendimentos habitacionais em locais afastados da área urbanizada, onde o preço do metro quadrado do terreno é menor, devido à localização e carência ou inexistência de infraestrutura. Assim a disputa pelo lucro a partir do preço do terreno é uma variável de suma importância também para o morador, a partir do momento em que ela determinará a inserção urbana, ou seja, o acesso à cidade urbanizada ou não.

Quando se constrói em terrenos fora da mancha urbana, em vez de ocupar imóveis vazios ou desocupados servidos de infraestrutura e serviços, fica sob responsabilidade do poder público custear as redes de infraestruturas, equipamentos sociais e serviços públicos aos novos moradores. Esse custo, que não é contabilizado no momento da implantação do empreendimento e pode trazer ônus futuro inevitável, tanto para o poder público quanto aos novos moradores.

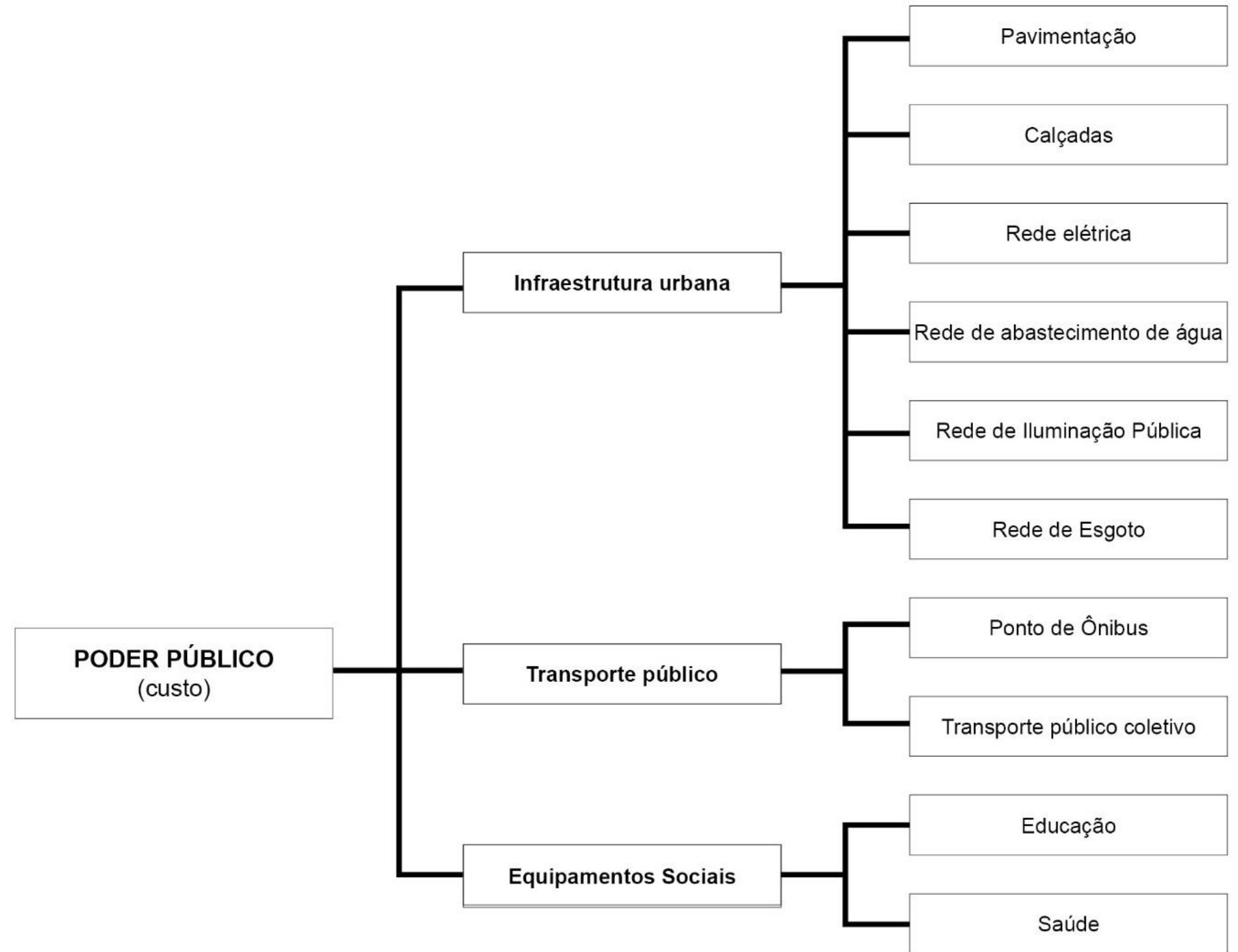
Como as implantações dos empreendimentos do Programa foram predominantemente construídas fora da malha urbana consolidada em locais de inserção precária, além da responsabilidade de gestão do Programa, o poder público municipal incumbiu-se da execução, manutenção e operação de infraestrutura, equipamentos sociais, e serviços públicos, para atender as condições de habitabilidade plena aos novos moradores. No entanto, o custeio disso pelo Estado não se encerra na entrega dos empreendimentos, e sua linha temporal de funcionamento é de longo prazo.

É de suma importância o Município compreender os itens necessários à qualificação da inserção urbana ao atendimento da demanda resultante dos novos empreendimentos habitacionais para calcular os custos que serão absorvidos durante ou após a execução dos empreendimentos para que essa qualificação aconteça, e então verificar a melhor estratégia de inserção urbana.

Para análise de custos foi utilizado o procedimento metodológico proposto pelo Ministério das Cidades acerca da análise de Custos Referenciais (BRASIL, 2018). Em geral, o poder público local é responsável pela infraestrutura externa do empreendimento, transporte público e os equipamentos sociais que podem ser subdivididos como apresentado na FIGURA 1.

O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

Figura 1 – Esquema de custos de implantação do PMCMV para o poder público municipal



Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de ROLNIK (2014) e BRASIL (2019)

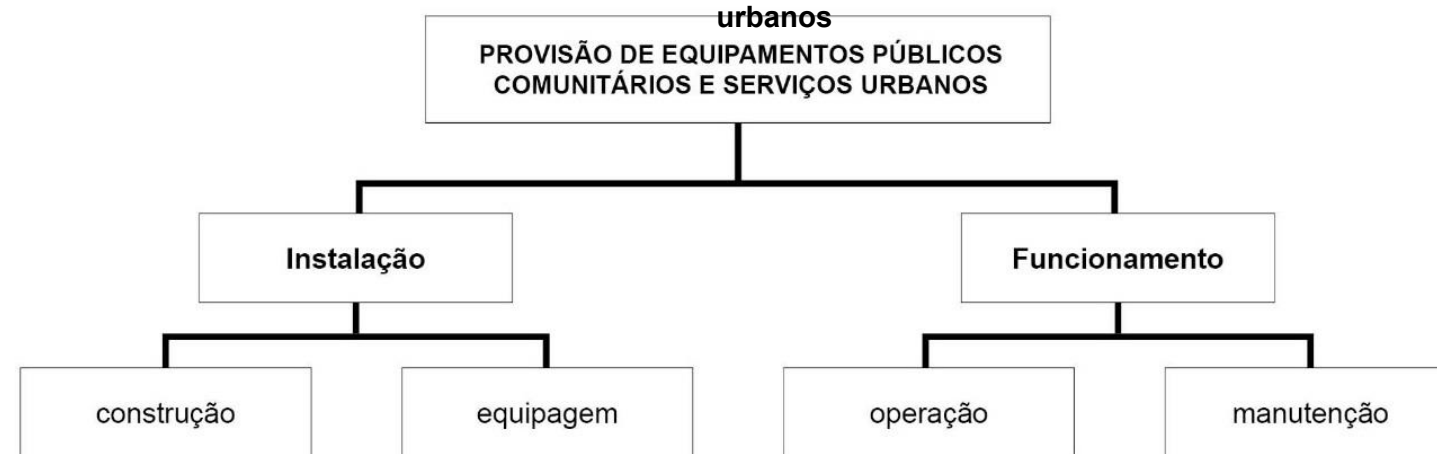
O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

De forma a instrumentalizar a ação pública na inserção dos empreendimentos habitacionais, o Caderno 1 do *Minha Casa + Sustentável*, desenvolvido pelo Ministério das Cidades (BRASIL, 2018), avalia alguns dos custos empreendidos pelo poder público local na qualificação da implantação do PMCMV. Essa análise de custos se divide em: promoção da mobilidade urbana e provisão de equipamentos públicos comunitários.

No PMCMV Faixa 1 os custos empreendidos pelo Estado relacionados à interferência no mercado de dividem-se em duas etapas distintas, compostas por diversas linhas temporais. Na primeira etapa ocorrem os investimentos relativos à viabilização do empreendimento em si, como a implantação do sistema viário, rede de iluminação pública, rede elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna e rede de esgotamento sanitário.

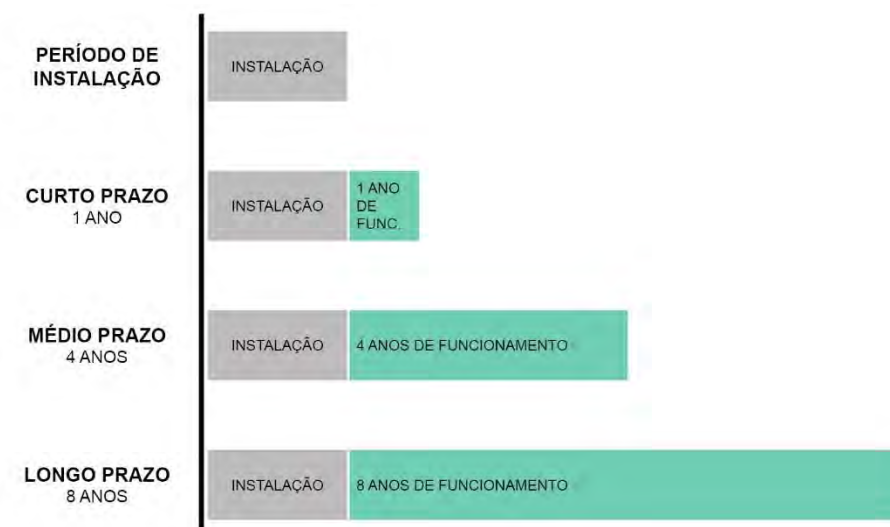
Após, ou durante a entrega do empreendimento aos moradores, o Poder Público precisa custear a implantação dos equipamentos sociais relacionados à saúde e educação, e os serviços urbanos, como coleta de lixo e transporte público coletivo. O custeio desses equipamentos e serviços são divididos em: implantação, operação e manutenção (FIGURA 2).

Figura 2 – Fases de implantação dos equipamentos públicos comunitários e serviços urbanos



Fonte: Érika Poletto, adaptado de BRASIL (2018)

Figura 3 – Linha temporal do custeio de equipamentos públicos comunitários e serviços



Fonte: Érika Poletto, adaptado de BRASIL (2018)

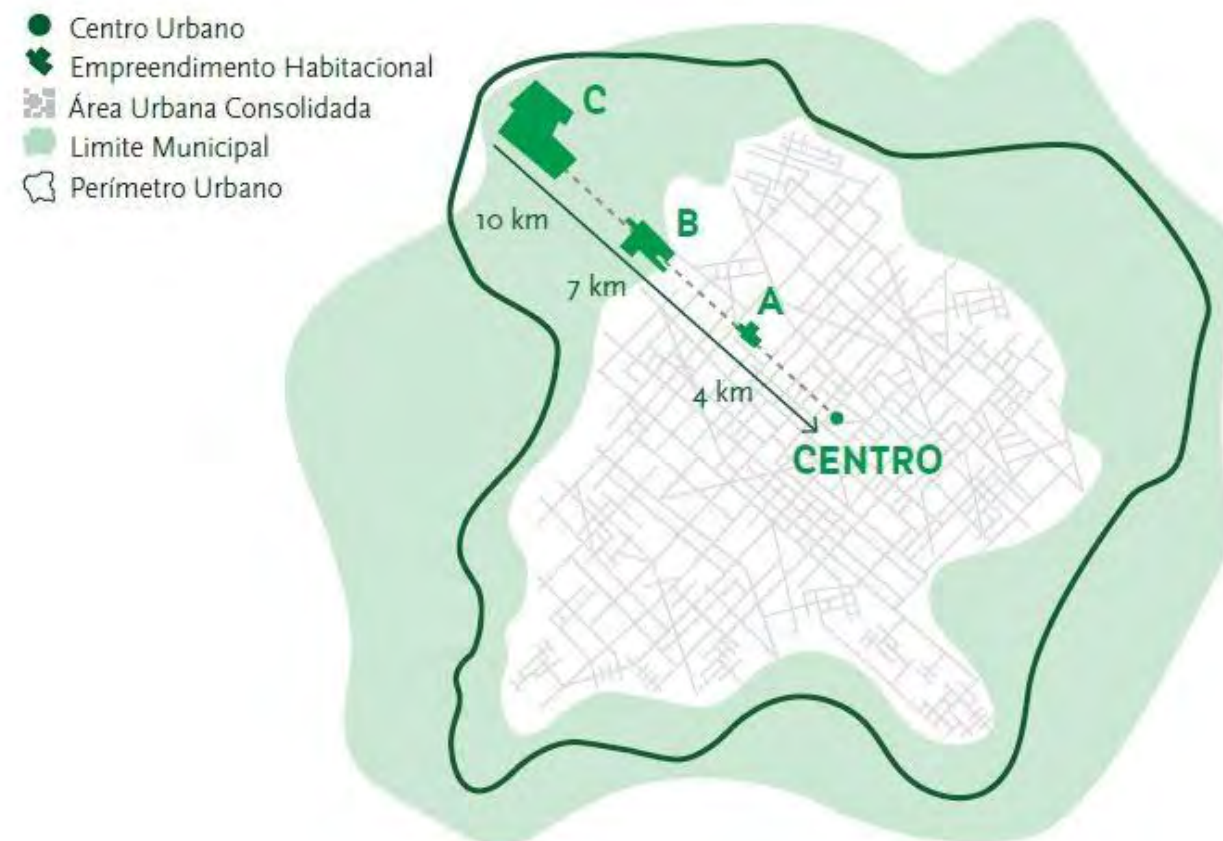
O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

Além das fases de implantação e da linha temporal do custeio dos equipamentos e serviços públicos, a análise apresenta estimativa para três cenários hipotéticos de **padrões de inserção urbana**, empreendimentos implantados mais próximos ou mais distantes da área urbana consolidada, como recurso metodológico para comparar investimentos a partir de inserções urbanas, sendo eles (FIGURA 4):

- O **cenário A** representa inserção urbana em área consolidada, distando até quatro quilômetros do centro urbano, com 500 unidades habitacionais, em área com infraestrutura farta de serviços e equipamentos sociais e com capacidade de absorver a nova demanda gerada;
- O **cenário B** é intermediário, com empreendimento na borda da área urbana consolidada, apresentando 1500 unidades, distando cerca de sete quilômetros do centro, e considera que embora exista alguma infraestrutura urbana e equipamentos, ela é insuficiente para suprir toda a demanda gerada;
- O **cenário C**, apesar de estar dentro do perímetro urbano, encontra-se fora da área urbana consolidada, a 10 quilômetros do centro, apresentando 3.000 unidades habitacionais. Considera-se que essa área se encontra distante da oferta de infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos públicos e, portanto, será necessário atendimento de variadas demandas – ampliação do sistema viário, sistema de transporte público, rede coletora de lixo e construção de equipamentos sociais, como escolas e postos de saúde, entre outros.

Cada tipo de inserção urbana contempla uma diferente quantidade de moradias, e parte do pressuposto de que em áreas mais urbanizadas os terrenos disponíveis seriam menores e de maior preço, e em áreas mais distantes da área urbana consolidada, seria possível implantar um maior o número de unidades habitacionais porque as áreas disponíveis são maiores e mais baratas.

Figura 4 – Localização dos empreendimentos em cada cenário (A, B e C)



Fonte: BRASIL (2018)

O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

A análise divide os custos empreendidos pelo poder público local em três grandes temas, são eles: Situação de acesso viário e conexão com redes de infraestrutura urbana (infraestrutura urbana), acesso ao transporte público coletivo e Equipamentos públicos e comunitários de educação e saúde (QUADRO 1).

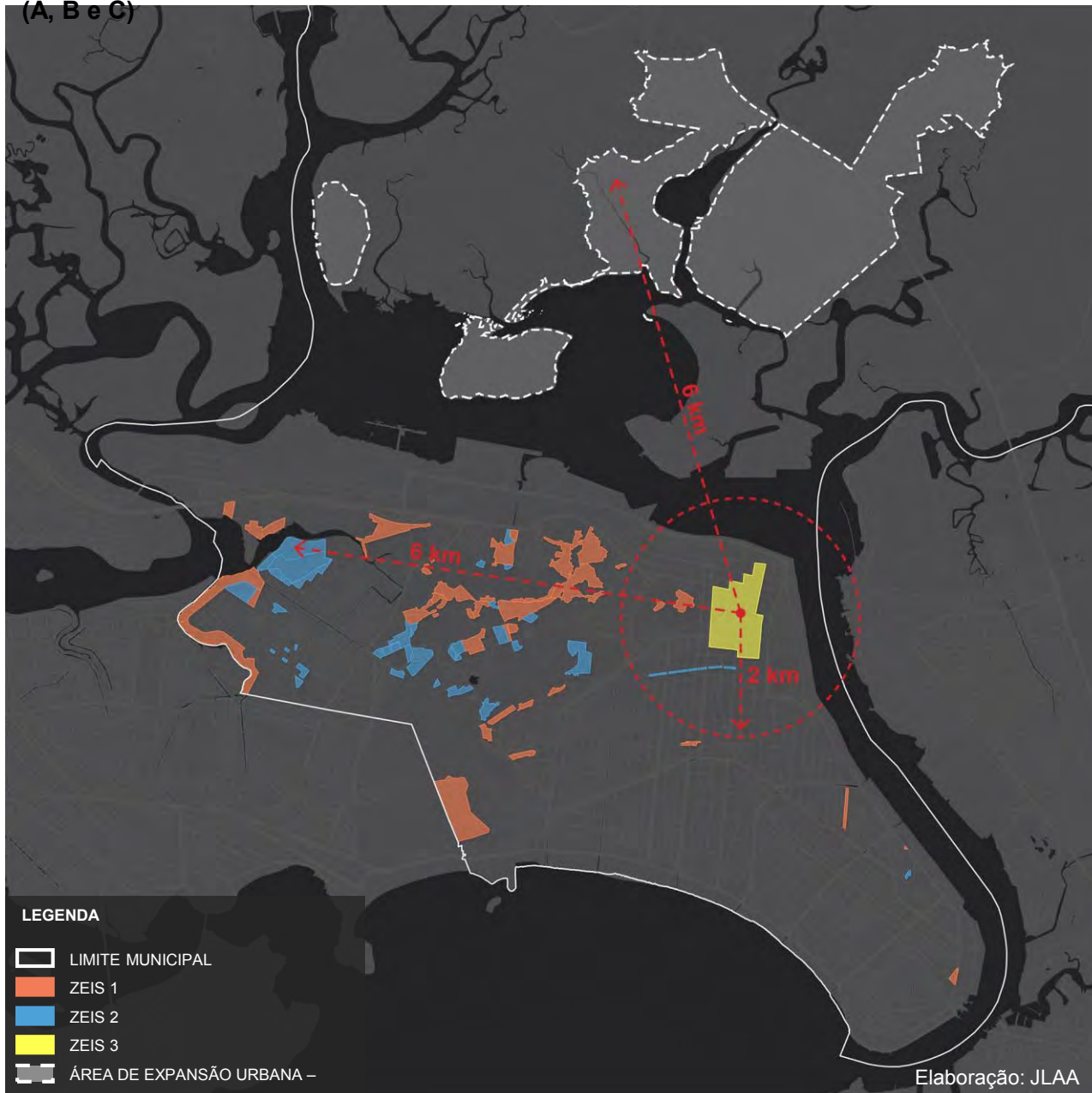
Quadro 1 – Descrição dos cenários genéricos

	CENÁRIO A	CENÁRIO B	CENÁRIO C
Relação com a área consolidada	Localizado em área urbana consolidada	Localizado em porção limítrofe à área urbana consolidada	Localizado em área de expansão urbana sem conexões com a sede do município ou algum distrito de ocupação consolidada.
Distância do centro	4 km	7 km	10 km
Total de (UH) e tipologia	500 UH de tipologia multifamiliar	1500 UH de tipologia multifamifamiliar e/ou unifamiliar	3000 UH de tipologia multifamifamiliar e/ou unifamiliar
Situação de acesso viário e conexão com redes de infraestrutura urbana	Apresenta solução de acesso viário e infraestrutura urbana equacionada dada a condição de inserção do empreendimento em área urbana consolidada da cidade.	Apresenta redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e energia elétrica implantadas. A inserção de empreendimento MCMV demandará a execução de obras de ADEQUAÇÃO em 1 km da via de acesso, de forma a requalificar e ampliar a capacidade de atendimento das infraestruturas instaladas.	Não apresenta infraestruturas prévias. A inserção de empreendimento MCMV demandará a criação de acesso mediante a AMPLIAÇÃO de 3 km de via existente, porém desconectada do local de implantação do empreendimento.
Acesso ao transporte público coletivo	Apresenta solução de acesso ao transporte público coletivo equacionada dada a condição de inserção do empreendimento em área urbana consolidada da cidade. Demanda absorvida de forma integral pelos equipamentos públicos comunitários existentes no entorno. Não é necessária a pactuação de compromissos pelo poder público local para a provisão de novas estruturas.	Sem acesso ao sistema de transporte coletivo. É necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão de 3 km em relação ao itinerário pré-existente (percurso original de 4 km). Somente a demanda por Escola de Ensino Fundamental e UBS é absorvida pelos equipamentos públicos comunitários existentes no entorno. Será necessária a pactuação de compromissos para a provisão de Escola de Educação Infantil e CRAS pelo poder público local.	Sem acesso ao sistema de transporte coletivo. É necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão de 6 km em relação ao itinerário preexistente (percurso original de 4 km).
Equipamentos públicos e comunitários			Não há equipamentos públicos comunitários no entorno. Será necessária a pactuação de compromissos pelo poder público local para atendimento da demanda integral do empreendimento.

Fonte: Érika Poletto, adaptado de BRASIL (2018)

10.1 CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO NO MUNICÍPIO DE SANTOS

Figura 5 – Localização dos empreendimentos em cada cenário no município de Santos (A, B e C)



Para o cálculo dos custos absorvidos pelo poder público no Município de Santos foram também utilizados três cenários baseados na metodologia do Ministério das Cidades, no entanto algumas de suas variáveis foram alteradas de modo comportar as características da localidade em questão (FIGURA 5).

Cenário A - considerado o cenário ideal a inserção de habitação social:

Encontra-se localizado em área urbana consolidada na Zona Especial de Interesse Social III (ZEIS III) e entorno;
 Distando até dois quilômetros da área central;
 Apresenta solução de acesso viário e infraestrutura urbana equacionada dada a condição de inserção do empreendimento em área urbana consolidada da cidade;
 Apresenta solução de acesso ao transporte público coletivo equacionada dada a condição de inserção urbana;
 Demanda de equipamentos públicos e comunitários absorvida de forma integral pelos equipamentos públicos comunitários existentes no entorno.

Cenário B – localizado em porção limítrofe à área urbana consolidada (porção insular do território):

Encontra-se localizado nas Zonas especiais de Interesse Social I e II (ZEIS I e ZEIS II);
 Distando de dois a sete quilômetros da área central;
 Apresenta redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e energia elétrica implantadas. A inserção de empreendimento demandará a execução de obras de adequação em 1 km da via de acesso, de forma a requalificar e ampliar a capacidade de atendimento das infraestruturas instaladas;
 É necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão em relação ao itinerário pré-existente;
 Responde somente a demanda por Escola de Ensino Fundamental e UBS é absorvida pelos equipamentos públicos comunitários existentes no entorno. Será necessária a pactuação de compromissos para a provisão de Escola de Educação Infantil e CRAS pelo poder público local;

Cenário C – localizado em área de expansão urbana sem conexões com a sede do município ou algum distrito de ocupação consolidada (continente):

Encontra-se localizado em Área de expansão urbana (AEU) pertencente a porção continental do município;
 Distando de quatro a sete quilômetros da área central;
 Não apresenta infraestruturas prévias. A inserção de empreendimento demandará a criação de acesso mediante a ampliação ou criação de 3 km de via existente, porém desconectada do local de implantação do empreendimento;
 Sem acesso ao sistema de transporte coletivo. É necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão em relação ao itinerário preexistente;
 Não há equipamentos públicos comunitários no entorno. Será necessária a pactuação de compromissos pelo poder público local para atendimento da demanda integral do empreendimento.

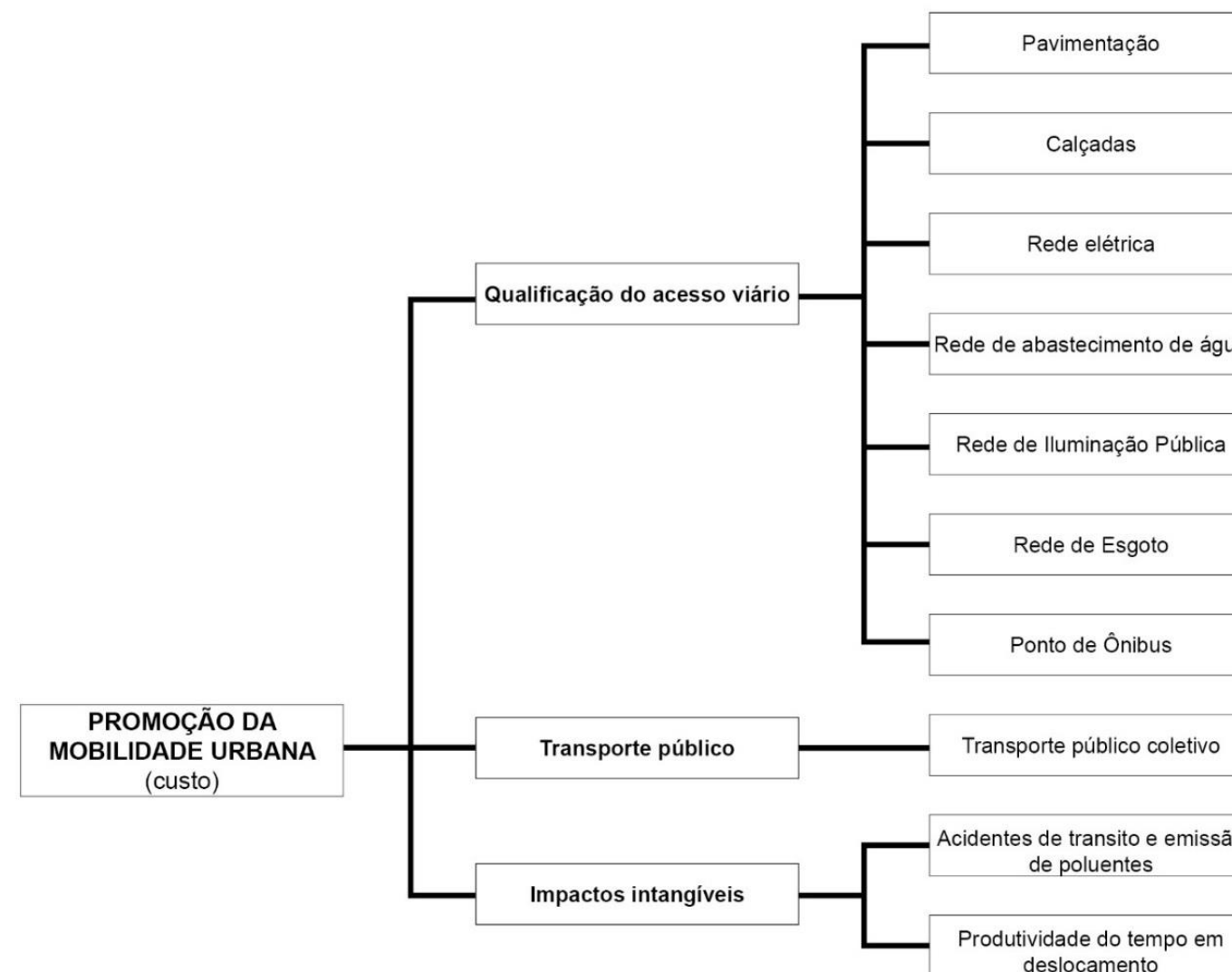
Para todos os cenários serão considerados 500 unidades habitacionais, tendo em vista que o próprio Programa atualmente considera que os megaempreendimentos habitacionais (empreendimentos com mais de 500 moradias) são prejudiciais a cidade como um todo

PROMOÇÃO DA MOBILIDADE URBANA

A mobilidade urbana é um eixo essencial à qualidade de vida da população, em especial nas grandes cidades onde os deslocamentos são maiores e, portanto, as viagens nos modos não motorizados (a pé ou bicicleta) são mais difíceis. Com base em tal característica, a implantação habitacional deveria responder às demandas de mobilidade geradas pelas novas inserções habitacionais, a partir de uma estratégia integrada. Para tanto, na composição dos custos relacionados a promoção da mobilidade urbana, o Ministério das Cidades (BRASIL, 2018) dividiu a temática em três componentes (FIGURA 6):

- Investimentos para prover e qualificar o acesso viário ao empreendimento, considerando ampliação ou adequação de infraestrutura urbana – pavimento, calçadas, rede elétrica, rede de abastecimento de água, rede de iluminação pública, rede de esgoto e paradas de ônibus;
- Investimentos necessários à extensão e reforço da oferta de transporte público coletivo;
- Impactos intangíveis decorrentes do padrão de inserção do empreendimento habitacional que ultrapassam os custos diretos empreendidos pelo Poder Público que comprometem a qualidade de vida urbana dos moradores.

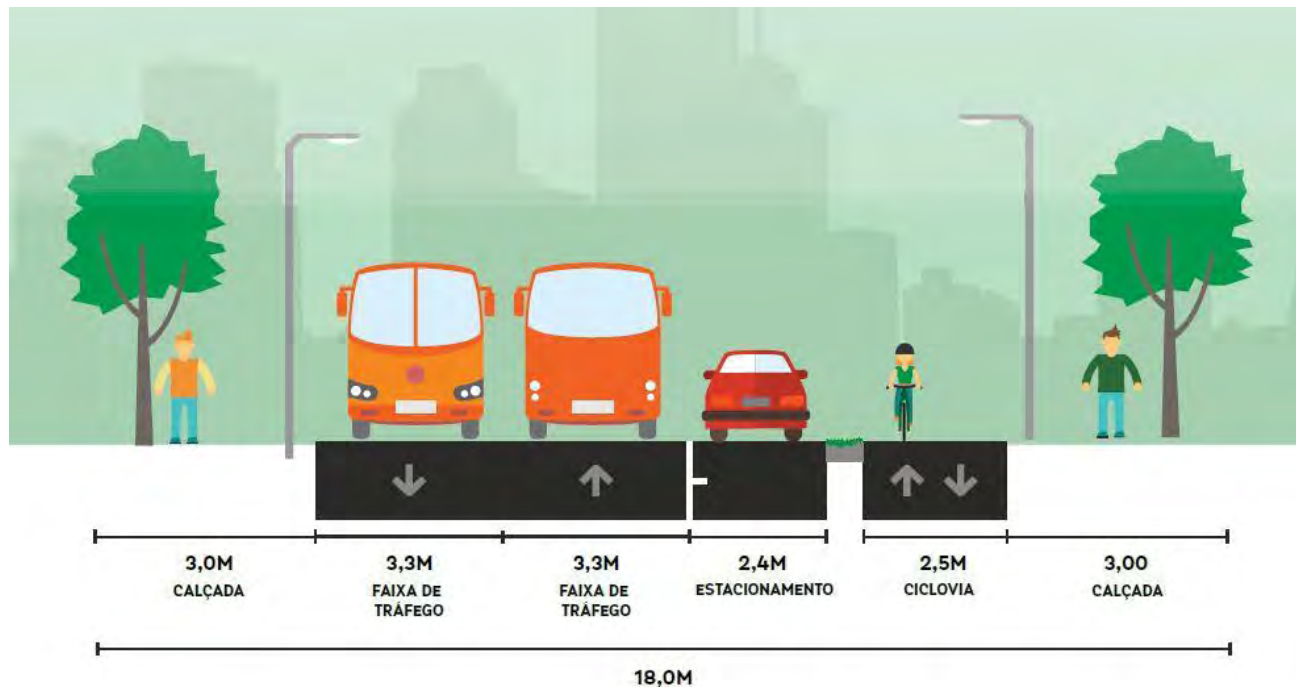
Figura 6 – Esquema de custos de implantação na promoção de mobilidade urbana



Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

ACESSO VIÁRIO AO EMPREENDIMENTO

Figura 7 – Padrão de via coletora em empreendimentos do PMCMV



Fonte: BRASIL (2018)

Tabela 1 – provisão de acesso viário aos empreendimentos

EMPREENDIMENTO	CUSTO UNITÁRIO (em milhões)	CUSTO TOTAL (em milhões)
Conjunto em Cenário A	Sem custo adicional	Sem custo adicional
Conjunto em Cenário B	R\$ 2,73/ km	R\$ 2,73 (1km)
Conjunto em Cenário C	R\$ 2,28/ km	R\$ 6,83 (3 km)

Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

Os custos mensurados para o acesso viário ao empreendimento consideram a provisão rede de abastecimento de água, calçadas, rede de esgoto, rede de águas pluviais, rede de iluminação pública, sinalização viária, pavimentação e ciclovia bidirecional (2,5m de largura).³

Os pressupostos de cálculo do estudo do Ministério das Cidades (BRASIL, 2018) consideram o padrão de vias coletoras em empreendimentos do PMCMV segundo especificações mínimas de projeto. Esse padrão considera uma via coletora de 18 metros de caixa contendo, portanto, calçada, ciclovia, duas faixas de tráfego e estacionamento (FIGURA 7).

Segundo a análise de custos referencias do Ministério das Cidades, o custo unitário da provisão de toda a infraestrutura do acesso é de R\$ 2.730.000,00 por quilômetro no Cenário B, cenário que apresenta redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e energia elétrica implantadas. A inserção de empreendimento habitacional demandaria a execução de obras de adequação em 1 km da via de acesso, de forma a requalificar e ampliar a capacidade de atendimento das infraestruturas instaladas.

No cenário C, o custo unitário é de R\$ 2.280.000,00, cenário que não apresenta infraestruturas prévias. A inserção de empreendimento demandaria a criação de acesso mediante a ampliação de 3 km de via existente, porém desconectada do local de implantação do empreendimento.

Por outro lado, no cenário hipotético A, onde o acesso viário já atende os parâmetros referenciais, não seriam necessárias melhorias viárias.

É importante destacar mais uma vez que esses valores são relativos apenas à construção da infraestrutura, embora em médio e longo prazo, devam ser considerados também custos de manutenção, que são proporcionais à extensão da malha urbana. Quanto maior o espraiamento da malha urbana, maiores serão os custos de manutenção no município.

Outra ressalva importante é a consideração de que para um cenário C ser realizado seria necessária a construção de uma ponte ligando a porção insular do território ao continente de Santos, ou uma linha de transporte aquaviária, o que acarretaria em mais esse custo a ser absorvido pelo Estado e aqui não computado.

³ Não foram contemplados por essa estimativa os seguintes itens: Estudo de Impacto Ambiental/ Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA); Licenciamento Ambiental; Estações de tratamento de água e esgoto; Estações de bombeamento de água e esgoto; e subestação transformadora de energia (BRASIL, 2018)

PROVISÃO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

O aumento no número de moradores em uma área de expansão urbana implica no aumento da demanda por transporte público na localidade. Quanto mais distante da área consolidada o empreendimento habitacional, maiores as necessidades de adequação do conjunto de linhas de ônibus e da frota. Os custos referenciais estimados consideram a extensão dos itinerários, reforço da frota nas linhas pré-existentes e custos de operação (contemplando salários, encargos, benefícios aos funcionários, além de combustível e depreciação da frota), a fim de contemplar o acréscimo da demanda e da distância dos percursos. Foi considerado, também a característica pendular gerada pelo empreendimento, ou seja, a concentração dos deslocamentos para trabalho ou estudo, no início da manhã e no final da tarde. Utilizando o tamanho médio de uma família (3,4 pessoas), o IBGE definiu que duas pessoas se deslocam diariamente, por motivo de trabalho ou estudo de seu local de moradia, utilizando o transporte público coletivo (IBGE, 2018).

O Cenário A apresenta solução de acesso ao transporte público coletivo equacionada dada a condição de inserção do empreendimento em área consolidada da cidade. O Cenário B não possui acesso ao sistema de transporte público coletivo. É necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão de 3 km em relação ao itinerário pré-existente (percurso original de 4 km). E, o Cenário C não possui acesso ao sistema de transporte público coletivo, sendo necessário o reforço da frota nos períodos de pico e a extensão de 6 km em relação ao itinerário preexistente (percurso original de 4 km).

TABELA 2 – PROVISÃO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

EMPREENHIMENTO	CUSTO UNITÁRIO (em milhões)
Conjunto em Cenário A	Sem custo adicional
Conjunto em Cenário B	R\$ 2,19 milhões ao ano
Conjunto em Cenário C	R\$ 6,27 milhões ao ano

Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA URBANA

TABELA 3 – ACIDENTES DE TRÂNSITO E EMISSÃO DE POLUENTES (R\$ POR INDIVÍDUO EM UM ANO)

MODAL	CENÁRIO A	CENÁRIO B	CENÁRIO C
Carro	R\$210	R\$368	R\$526
Moto	R\$787	R\$1378	R\$1968
Ônibus	R\$84	R\$147	R\$210

TABELA 4 – ACIDENTES DE TRÂNSITO E EMISSÃO DE POLUENTES (R\$ POR INDIVÍDUO EM UM ANO)

EMPREENDIRIMENTO	POR INDIVÍDUO	POR INDIVÍDUO EM UM ANO
Conjunto em Cenário A	R\$ 84,00	R\$92.248,00
Conjunto em Cenário B	R\$147,00	R\$164.934,00
Conjunto em Cenário C	R\$210,00	R\$235.620,00

TABELA 5 – PRODUTIVIDADE DO TEMPO EM DESLOCAMENTO

EMPREENDIRIMENTO	POR INDIVÍDUO	POR CONJUNTO EM UM ANO (1122 pessoas)
Conjunto em Cenário A	R\$ 3.760	R\$4.218.720,00
Conjunto em Cenário B	R\$ 6.538,00	R\$7.335.636,00
Conjunto em Cenário C	R\$9.317,00	R\$10.453.674,00

Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

⁴ Para o cálculo de acidentes de trânsito e emissão de poluentes tomou como base os custos sociais (poluição e acidentes) por quilômetro mensurados pelo estudo “Custos de Deslocamentos 2010”, da Associação Nacional dos Transportes Públicos (ANTP, 2010).

⁵ Para o cálculo de produtividade do tempo em deslocamento utilizou o Produto Interno Bruto (PIB) municipal por hora por indivíduo pertencente à população economicamente ativa (PEA) dos municípios médios brasileiros como estimativa do montante produzido por indivíduo por hora, considerando-se uma jornada de trabalho semanal de 44 horas. Este valor de produtividade por hora foi multiplicado pelo tempo médio de deslocamento em horas de viagens diárias de ida e volta de cada cenário ao centro urbano em dias úteis, ao longo de um ano. O cálculo do tempo médio de deslocamento em cada cenário teve como valores de referência 25 km/h para ônibus e 35 km/h para carros e motos, ponderando-se pela divisão modal (posse de veículos, carros e/ou motos, ou uso do transporte público coletivo) de famílias com renda média mensal de até R\$ 1.800, conforme a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (PNAD-IBGE, 2013).

⁶ A pesquisa entende que parte da população utilizaria também motocicleta ou automóveis, no entanto como para obtenção desse dado seria necessário levantamento empírico, tomou-se o mínimo (transporte coletivo) como padrão.

A partir da metodologia do Ministério das Cidades (BRASIL, 2018) analisou-se também os possíveis custos sociais decorrentes do tipo de inserção urbana em relação aos seguintes aspectos: acidentes de trânsito por modo de transporte e emissão de poluentes, e produtividade do tempo. Foram considerados os efeitos indiretos gerados por questões que afetam a qualidade de vida urbana da população, com efeitos sociais, econômicos e ambientais. Quanto mais próximo das áreas urbanas consolidadas, menores são as gerações de emissões de poluentes, acidentes de trânsito e perda de produtividade do tempo, visto que os deslocamentos motorizados são mais reduzidos, quando não inexistentes. Devido à dificuldade de mensuração desses aspectos, muitas vezes eles são desconsiderados pelo Poder Público.

Desta forma, a partir da metodologia do Ministério das Cidades (BRASIL, 2018) calculou-se a distância percorrida pelos moradores, considerando duas viagens, uma de ida e uma de volta ao centro urbano, durante 254 dias úteis por ano, resultando que um morador do Cenário B ou C percorre cerca de 12 quilômetros no mínimo por dia. Decorrente desses grandes deslocamentos, derivam dois custos:

- Custo de acidentes de trânsito e emissão de poluentes – custos sociais (acidentes de trânsito e poluição) das viagens diárias em um ano, até o centro urbano, segundo cenários e modos de transporte;⁴
- Custos da perda de produtividade do tempo em deslocamento – indica quanto o indivíduo deixa de produzir ao alocar o tempo em viagens diárias e não em trabalho produtivo.⁵

Em relação aos custos sociais derivados dos acidentes de trânsito e emissão de poluentes das viagens diárias por indivíduo, segundo cenários e modo de transporte, no cenário B, o custo de acidentes de trânsito é 75% superior ao cenário A, e o Cenário C é 150% superior ao cenário A e 43% superior ao cenário B, apresentados na TABELA 3

Pode-se considerar que a população com renda até três salários mínimos, que mora nos Faixa 1, utilizaria predominantemente como modal o transporte público coletivo. Para o cálculo, considerou-se que 66% da população encontrava-se em idade econômica ativa, segundo o perfil populacional estimado a partir do censo (IBGE, 2010). Se o empreendimento tivesse 500 unidades habitacionais aproximadamente 1.122 pessoas (500 u.h. x 3,4 moradores x 66%) utilizariam transporte público.

O cálculo de custo indica quais são os custos ao alocar o tempo em viagens diárias é de R\$ 84,00 ao ano se todos utilizassem transporte público⁶ no cenário A, R\$147,00 no cenário B e R\$210,00 no cenário C. Ou seja, em um cenário A resulta em um custo de R\$92.248,00, Cenário B resulta em um custo de R\$164.934,00 e em um cenário C R\$235.620,00.

O cálculo de custo que indica quanto o indivíduo deixou de produzir ao alocar o tempo em viagens diárias, e não em trabalho produtivo, localizado cenário A é de R\$ 3.760 ao ano, no cenário B é de R\$ 6.538,00 ao ano, enquanto em um cenário C seria R\$9.317,00 ao ano.

TABELA 6 - PROVISÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS NO CENÁRIO B

EQUIPAMENTOS PARA CENÁRIO B (Escola de Educação Infantil e um CRAS I)			
PERÍODO	ETAPA	%	CUSTO
Instalação	Construção	93,1%	R\$ 4.189.500,00
	Equipagem	6,9%	R\$ 310.500,00
	total instalação	100,0%	R\$ 4.500.000,00
Curto Prazo (1 ano)	Construção	55,86%	R\$ 4.189.500,00
	Equipagem	4,1%	R\$ 310.500,00
	Operação	37,0%	R\$ 2.775.000,00
	Manutenção	3,0%	R\$ 225.000,00
	total curto prazo	100,0%	R\$ 7.500.000,00
Médio Prazo (4 anos)	Construção	25,5%	R\$ 4.189.500,00
	Equipagem	1,9%	R\$ 310.500,00
	Operação	67,4%	R\$ 11.053.600,00
	Manutenção	5,2%	R\$ 846.400,00
	total médio prazo	100,0%	R\$ 16.400.000,00
Longo Prazo (8 anos)	Construção	14,8%	R\$ 4.189.500,00
	Equipagem	1,1%	R\$ 310.500,00
	Operação	78,1%	R\$ 22.102.300,00
	Manutenção	6,0%	R\$ 1.697.700,00
	total longo prazo	100,0%	R\$ 28.300.000,00

Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

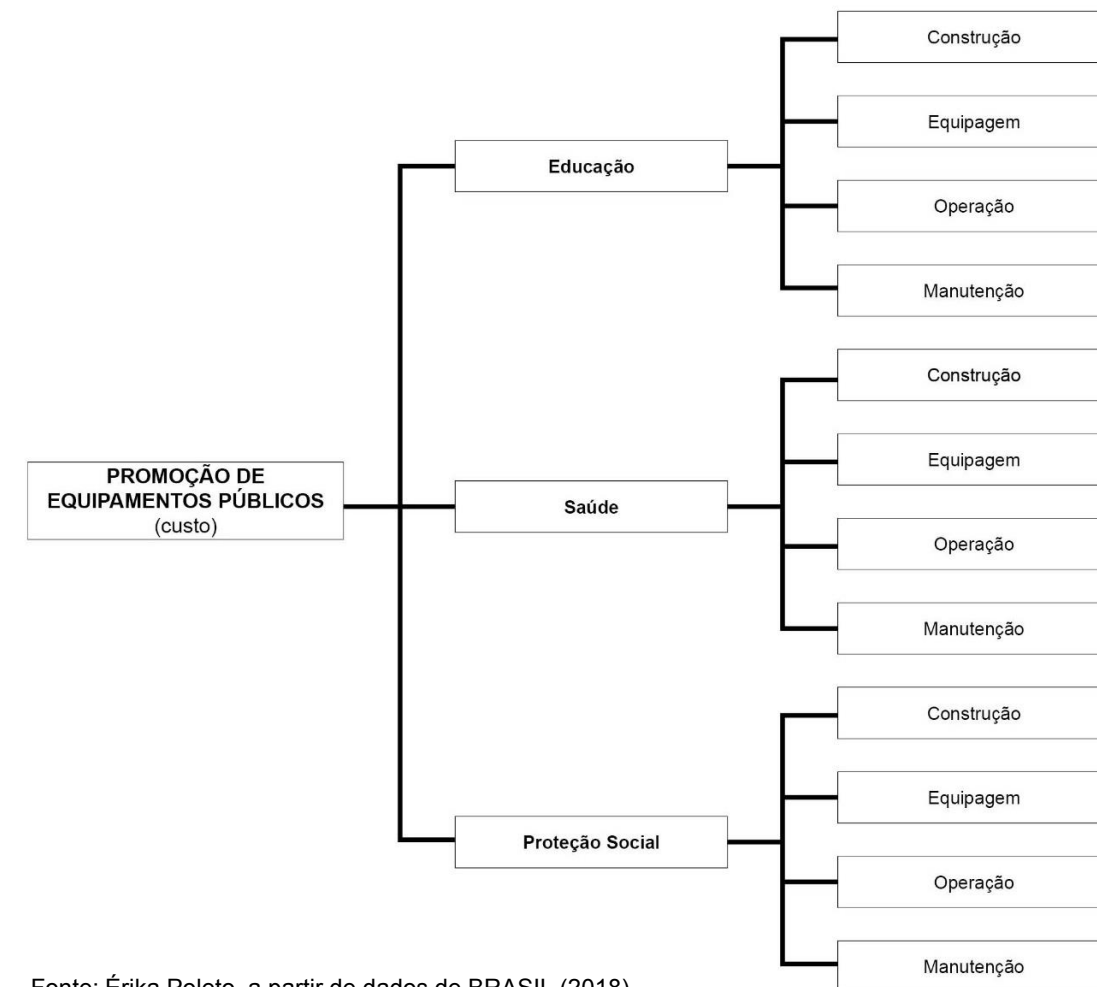
PROVISÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

Na implantação de empreendimentos do PMCMV a construção de equipamentos públicos e comunitários é de suma importância para a adequação das inserções às condições de habitabilidade plena. Na metodologia adotada além de explicitar o custo total da provisão de equipamentos públicos comunitários (BRASIL, 2018), também são considerados seus pesos em relação aos horizontes temporais, que conforme explicitado anteriormente refere-se a: curto prazo (1 ano), médio prazo (4 anos) e longo prazo (8 anos). Considera ainda de modo separado instalação (construção e equipagem) e funcionamento (operação e manutenção).

Segundo o Ministério das Cidades (BRASIL, 2018), no Cenário B, quando somente a demanda por Escola de Ensino Fundamental e UBS é absorvida pelos equipamentos pré-existent no entorno, faz-se necessária a pactuação de compromissos para a provisão de Escola de Educação Infantil e CRAS pelo poder público local. Desta forma, o custo para instalação e funcionamento destes equipamentos representaria um custo para o ente público local de R\$28,31 milhões em longo prazo, se comparado a uma situação em que o empreendimento se encontra próximo a área central.

Sendo assim, considerando os empreendimentos estudados, somente a instalação desses equipamentos mais seu funcionamento por um ano geraria um custo total de R\$7.500.000,00 (TABELA 6).

Figura 8 – Esquema de custos de implantação na provisão de equipamentos públicos e comunitários



Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

PROVISÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

Em relação ao equipamento de saúde, é importante destacar que dependendo do número de unidades implantadas em um cenário B também seria necessária a implantação de uma unidade de Saúde próxima ao empreendimento.

No cenário C não há equipamentos públicos comunitários no entorno, sendo necessária a pactuação de compromissos pelo poder público local para atendimento da demanda integral do empreendimento. Faz-se necessária a provisão de uma Escola de Educação Infantil, Escola de Ensino Fundamental, UBS I e um CRAS I, o que representaria um custo para o ente público local de R\$106,6 milhões em longo prazo, se comparado a uma situação em que o empreendimento se encontra próximo a área central. Desta forma, nesse cenário, somente a instalação desses equipamentos mais seu funcionamento por um ano geraria um custo total de R\$28.300.000,00 (TABELA 7).

Foi possível verificar desta forma que a implantação de novos equipamentos representa uma sobrecarga significativa de custo ao poder público municipal a longo prazo. Para o Cenário B, por exemplo, o valor desses equipamentos a longo prazo é de mais de seis vezes o custo de implantação dos mesmos, comparativamente a um cenário A onde aconteceria apenas a ampliação dos equipamentos pré-existent. Essa ampliação também geraria custos, mas talvez com um melhor aproveitamento dos equipamentos existentes mais centralizados que talvez se encontrem subutilizados.

TABELA 7 - PROVISÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS NO CENÁRIO B
EQUIPAMENTOS PARA CENÁRIO C (Escola de Educação Infantil, Escola de Ensino Fundamental, UBS I e um CRAS I)

PERÍODO	ETAPA	%	CUSTO
Instalação	Construção	84,5%	R\$ 14.365.000,00
	Equipagem	15,5%	R\$ 2.635.000,00
	total instalação	100,0%	R\$ 17.000.000,00
Curto Prazo (1 ano)	Construção	51,10%	R\$ 14.461.300,00
	Equipagem	9,4%	R\$ 2.660.200,00
	Operação	37,0%	R\$ 10.471.000,00
	Manutenção	2,6%	R\$ 735.800,00
	total curto prazo	100,0%	R\$ 28.300.000,00
Médio Prazo (4 anos)	Construção	23,4%	R\$ 14.484.600,00
	Equipagem	4,3%	R\$ 2.661.700,00
	Operação	67,6%	R\$ 41.844.400,00
	Manutenção	4,7%	R\$ 2.909.300,00
	total médio prazo	100,0%	R\$ 61.900.000,00
Longo Prazo (8 anos)	Construção	13,6%	R\$ 14.497.600,00
	Equipagem	2,5%	R\$ 2.665.000,00
	Operação	78,5%	R\$ 83.681.000,00
	Manutenção	5,5%	R\$ 5.863.000,00
	total longo prazo	100,0%	R\$ 106.600.000,00

Fonte: Érika Poletto, a partir de dados de BRASIL (2018)

CUSTO TOTAL POR UNIDADE HABITACIONAL POR CENÁRIO DE INSERÇÃO URBANA

A partir dos cálculos efetuados, pode-se calcular o custo que teria que ser empreendido pelo poder público local na implantação conjunto habitacional com 500 unidades nos diferentes cenários no Município de Santos.

A partir dos custos calculados é possível observar que os maiores montantes a serem empregados em inserções habitacionais fora da malha urbana consolidada são referentes a instalação e manutenção de equipamentos de educação, saúde e assistência social que somaram 69,50% do montante total no Cenário B e 81,76% no Cenário C. Considerando o horizonte temporal desses custos, eles seriam absorvidos pelo município durante a obra, na ocupação imediata das unidades, até o prazo de oito anos após a entrega do empreendimento.

Comparativamente, o Cenário B custa ao poder público dez vezes mais que o Cenário A, enquanto o Cenário C custa aproximadamente 32 vezes mais. Ao comparar o Cenário B ao Cenário C, observa-se que o Cenário C apresenta custos 320% maiores que o primeiro (GRÁFICO 1).

A partir dos dados levantados foi possível concluir que qualquer tipo de ocupação habitacional na porção continental do município traria um ônus econômico elevadíssimo para o município. Ressalta-se a necessidade de fiscalização contínua desestimulando esse tipo de ocupação nessas áreas.

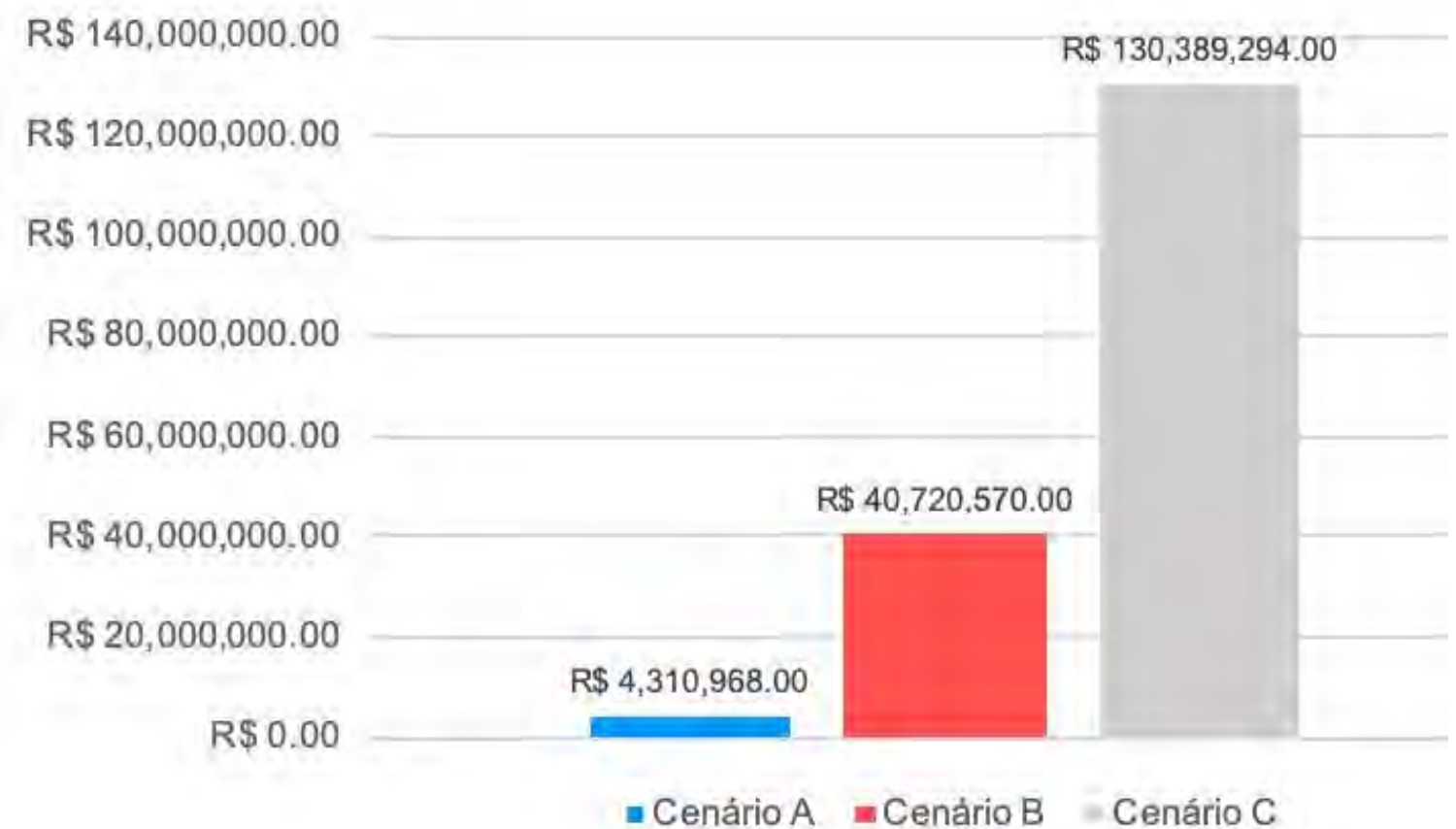
Vale destacar, que a longo prazo a porcentagem do custo ao Município tende a aumentar. Ou seja, o custo que para a construtora realiza-se apenas no período da construção, para o poder público incidirá enquanto o conjunto habitacional estiver sendo habitado, considerando todos os componentes necessários para o acesso à moradia digna, não apenas no momento da implantação, mas também para a operação e manutenção da infraestrutura e dos equipamentos urbanos.

TABELA 8 – CUSTOS ABSORVIDOS PELO PODER PÚBLICO LOCAL POR CENÁRIO APRESENTADO

COMPONENTE	CENÁRIO A		CENÁRIO B		CENÁRIO C		
	Custos absorvidos	%	Custos absorvidos	%	Custos absorvidos	%	
PROVISÃO DE ACESSO MÁRIO	–	–	R\$ 2.730.000,00	6,70%	R\$ 6.830.000,00	5,24%	
PROVISÃO DE TRANSPORTE PÚBLICO (1 ano)	–	–	R\$ 2.190.000,00	5,38%	R\$ 6.270.000,00	4,81%	
CUSTOS DECORRENTES DOS DESLOCAMENTOS (1 ano)	Acidentes de trânsito e emissão de poluentes	R\$ 92.248,00	2,14%	R\$ 164.934,00	0,41%	R\$ 235.620,00	0,18%
	Produtividade do tempo em deslocamento	R\$ 4.218.720,00	97,86%	R\$ 7.335.636,00	18,01%	R\$ 10.453.674,00	8,02%
EQUIPAMENTOS	Instalação	–	–	R\$ 4.500.000,00	69,50%	R\$ 17.000.000,00	81,76%
	Curto prazo (1 anos)	–	–	R\$ 3.000.000,00		R\$ 11.300.000,00	
	Médio prazo (4 anos)	–	–	R\$ 8.900.000,00		R\$ 33.600.000,00	
	Longo Prazo (8 anos)	–	–	R\$ 11.900.000,00		R\$ 44.700.000,00	
TOTAL	R\$ 4.310.968,00	100,00%	R\$ 40.720.570,00	100,00%	R\$ 130.389.294,00	100,00%	

Elaboração: JLAA

GRÁFICO 1 – CUSTOS ABSORVIDOS PELO PODER PÚBLICO LOCAL POR CENÁRIO APRESENTADO



Elaboração: JLAA

COMPARAÇÃO COM PREÇO DA TERRA

Figura 9 – implantação do residencial esperança

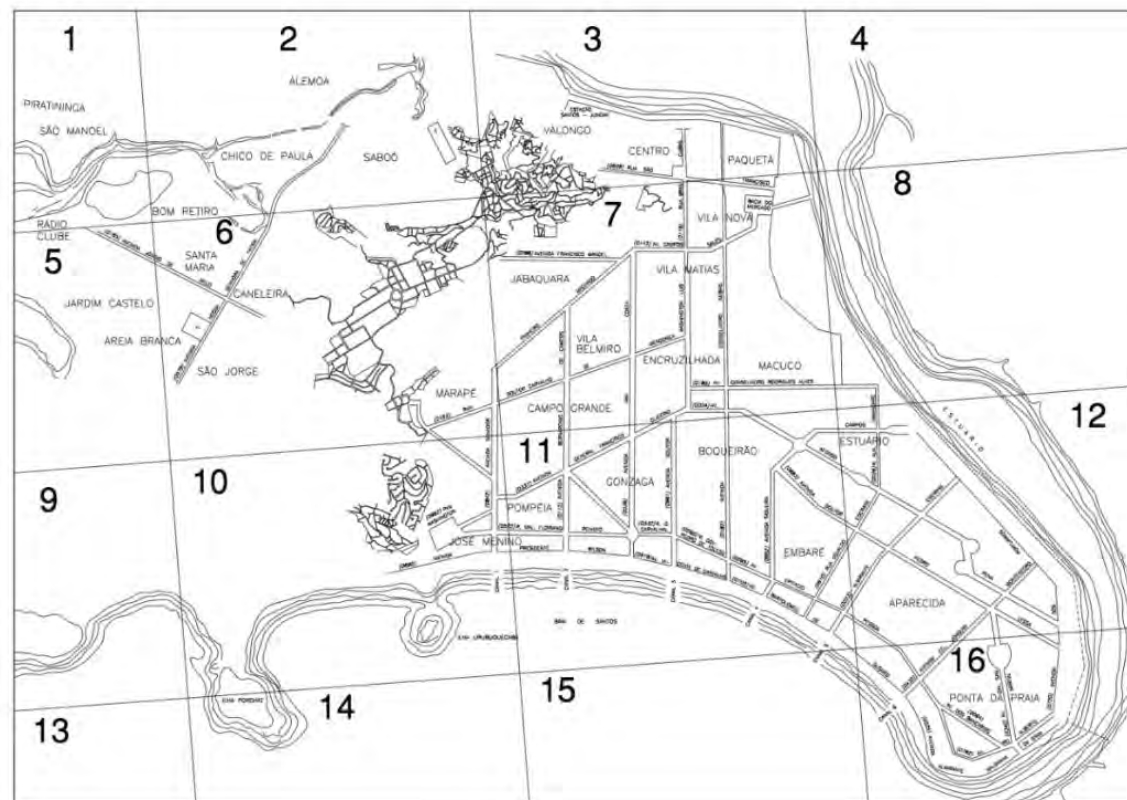


Legenda

01 Residencial Esperança

Fonte: Elika Poieto, a partir de Google (2019)

Figura 10 – Planta genérica de valores no município de Santos



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos (2019)

Ao analisar os montantes de custos a serem absorvidos pelo poder público na implantação de novos empreendimentos habitacionais em áreas menos urbanizadas percebe-se a necessidade de desenvolvimento de outras estratégias para solucionar a questão da moradia.

Uma dessas estratégias pode ser de cunho fundiário, como a adoção de um sistema de subsídio terreno para implantação de habitação em áreas urbanas consolidadas. Utilizando como exemplo o Residencial Esperança, empreendimento construído em 2013 em área consolidada no município de Curitiba, totalmente inserido na malha urbana, plenamente servido de equipamentos sociais e serviços urbanos.

A construção dos apartamentos foi destinada para o reassentamento de famílias consideradas em situação de risco pela COHAB-CT, do próprio bairro, contendo 80 moradias, divididas em cinco edificações, em um terreno de 3.600 metros quadrados, ou 60 metros por 60 metros (FIGURA 9).

Para que as 500 moradias apresentadas no cenário apresentado fossem inseridas na malha urbana consolidada do município de Santos, a exemplo do Residencial Esperança, seria necessária a construção de conjuntos pulverizados em 6 lotes de tamanho similar. Considerando também, que em áreas mais adensadas da cidade os lotes precisariam ser menores e as tipologias habitacionais apartamentos, para agregar maior densidade. Sendo assim, para inserir as 500 moradias seria necessária a aquisição de aproximados 21.600 m² em área consolidada.

A partir dos dados levantados pela Prefeitura do Município de Santos⁷, que determina o valor do metro quadrado em cada quadra da cidade com base em uma série de características de cada localidade, foi possível calcular o preço do metro quadrado em área consolidada do Município.

Considerando que a Área 7 da planta abaixo é onde encontra-se a ZEIS III (Cenário A) foi possível estimar qual seria o valor do metro quadrado para a construção de 500 unidades habitacionais.

Considerando o custo do preço da terra presente na Área 7 da planta genérica de valor de metro quadrado de terreno no Município de Santos vezes 21.600 m², seria necessário o investimento de R\$ 2.030.400,00 em terrenos para a viabilização de empreendimentos habitacionais em um Cenário A.

A partir desse dado pode-se concluir que se houvesse uma estratégia como “subsídio localização”, valor adicional a ser concedido aos empreendimentos em áreas mais centrais e consolidadas, os custos empreendidos pelo poder público na implantação dos empreendimentos poderiam ser voltados à maior qualidade na vida urbana para os moradores.

Empreendimentos menores em áreas mais infraestruturadas responderiam parcialmente às críticas ao PMCMV, no entanto, para solucionar o déficit habitacional como um todo, outras estratégias necessitariam ser implementadas, como alternativas habitacionais a custos menores como lote urbanizado, subsídio na compra de material de construção ou urbanização de assentamentos precários já consolidados.

BAIRROS	CUSTO DO PREÇO DA TERRA (CASO HIPOTÉTICO)	
	metro quadrado (média)	R\$ 94,00
ÁREA 7	1 conjunto (80 unidades)	R\$ 338,400
	6 conjuntos (500 unidades)	R\$ 2.030.400,00

⁷ <https://www.santos.sp.gov.br/?q=content/planta-generica-de-valores>



Distribuição dos Aglomerados Subnormais no País.
Fonte: IBGE – Levantamento de Informação Territoriais

ANEXO 1 - INFORMAÇÕES TERRITORIAIS - IBGE

Um aglomerado subnormal, segundo IBGE, é o conjunto constituído por 51 ou mais unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. A identificação dos aglomerados subnormais é feita com base nos seguintes critérios:

a) Ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e b) Possuir pelo menos uma das seguintes características:

- urbanização fora dos padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; ou
- precariedade de serviços públicos essenciais, tais quais energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto.

Os aglomerados subnormais podem se enquadrar, observados os critérios de padrões de urbanização e/ou precariedade de serviços públicos essenciais, nas seguintes categorias: invasão, loteamento irregular ou clandestino, e áreas invadidas e loteamentos irregulares e clandestinos regularizados em período recente.

Sua existência está relacionada à forte especulação imobiliária e fundiária e ao decorrente espraiamento territorial do tecido urbano, à carência de infraestruturas as mais diversas, incluindo transporte, e por fim, a periferização da população. Surgem, nesse contexto, como uma resposta de uma parcela da população à necessidade de moradia, e que irá habitar espaços menos valorizados pelo setor imobiliário e fundiário dispersos pelo tecido urbano, aponta o caderno Informações Territoriais do censo de 2010.

O levantamento nacional (2010) identifica que a maior concentração de aglomerados subnormais concentra-se em municípios integrantes de regiões metropolitanas (RMs), marcadas pelo maior quantitativo populacional, e predominantemente em áreas consideradas como unidades de conservação – exibe o gráfico ao lado.

A publicação do IBGE intitulada por Levantamento de Informações Territoriais - LIT, que serviu de base para coleta de dados realizada nos 15 568 setores Censo Demográfico 2010 dos Aglomerados subnormais obteve informações baseadas na observação in loco, e portanto, define:

Características e localização do sítio urbano

Entende-se como sítio urbano aqueles lugares ocupados pela maioria dos domicílios do setor censitário. Destaca-se portanto, a definição de algumas tipologias de sítio urbano encontradas em Santos:

- **Margem de córregos, rios ou lagos/lagoas;** *As margens de córregos, rios ou lagos/lagoas caracterizam-se como Área de Preservação Permanente - APP. Dessa forma, deve ser reservada, sem presença de edificações, faixa marginal medida a partir do nível de inundação mais alto, variando, no caso dos cursos d'água de 30 a 500 metros, considerando a largura do curso.*
- **Sobre rios, córregos, lagos ou mar (palafitas);** *Construções presentes em áreas alagadiças, com casas construídas sobre estacas de madeira a uma certa altura acima do nível do rio, para que não sejam inundadas em períodos de cheia. Segundo a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – também conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, não é permitido o loteamento de terrenos alagadiços e sujeitos a inundações.*
- **Manguezal;** *Ecossistema costeiro encontrado em margens de baías, enseadas, barras, desembocaduras de rios, lagunas e reentrâncias costeiras, onde haja encontro de águas de rios com o mar, sendo dominado por espécies vegetais típicas. Os manguezais são definidos como Área de Preservação Permanente, onde não são permitidas edificações.*



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

ANEXO 2 - DEFINIÇÕES — IBGE

Para melhor compreensão dos dados fornecidos pelo IBGE, à respeito dos aglomerados subnormais, consideram-se as seguintes definições:

Domicílio

Domicílio é o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal.

Domicílio particular

Espécie de domicílio em que o relacionamento entre seus ocupantes era ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência.

Domicílio particular permanente

Tipo de domicílio particular construído para servir, exclusivamente, à habitação e que na data de referência tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas.

Densidade de domicílios

Relação entre o número de domicílios particulares ocupados e a área.

Densidade demográfica

Relação entre o número de pessoas em domicílios particulares ocupados e a área.

Número de domicílios por setor

Número de domicílios particulares ocupados existentes em cada setor censitário.

Número de pessoas por setor

Pessoas em domicílios particulares ocupados em cada setor censitário.

Área do setor

Área em hectares ocupada pelo setor censitário em 2010.

Condição de ocupação

Próprio já quitado - quando o domicílio era de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores, estando integralmente pago;

Próprio em aquisição - quando o domicílio era de propriedade, total ou parcial, de um ou mais moradores e ainda não estava integralmente pago;

Alugado - quando o domicílio era alugado e o aluguel era pago por um ou mais moradores. Considerou-se também como alugado o domicílio em que o empregador (de qualquer um dos moradores) pagava, como parte integrante do salário, uma parcela em dinheiro para o pagamento do aluguel;

Cedido:

- **Por empregador** - quando o domicílio era cedido por empregador (público ou privado) de qualquer um dos moradores, ainda que mediante uma taxa de ocupação ou conservação (condomínio, gás, luz etc.).
- **De outra forma** - quando o domicílio era cedido gratuitamente por pessoa que não era moradora ou por instituição que não era empregadora de algum dos moradores, ainda que mediante uma taxa de ocupação (impostos, condomínio etc.) ou de conservação.

Aluguel mensal

Para os domicílios particulares permanentes alugados, investigou-se o valor do aluguel, pago ou devido, relativo ao mês de referência, sem incluir o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e o condomínio.

Adequação da moradia

- **Adequada** – quando o domicílio atendia a todas as seguintes condições: até dois moradores por dormitório; abastecimento de água por rede geral de distribuição; esgotamento sanitário por rede geral de esgoto ou pluvial, ou por fossa séptica; e lixo coletado, diretamente por serviço de limpeza ou em caçamba de serviço de limpeza;
- **Inadequada** – quando o domicílio não apresentava sequer uma das condições definidas para a condição de adequada.

Tipo de esgotamento sanitário

Rede geral de esgoto ou pluvial - quando a canalização das águas servidas e dos dejetos, proveniente do banheiro ou sanitário, estava ligada a um sistema de coleta que os conduzia a um desaguadouro geral.

Fossa séptica - quando a canalização do banheiro ou sanitário estava ligada a uma fossa séptica, ou seja, a matéria era esgotada para uma fossa próxima, onde passava por um processo de tratamento ou decantação.

Outro escoadouro:

- **Fossa rudimentar** - quando o banheiro ou sanitário estava ligado a uma fossa rústica (fossa negra, poço, buraco etc.);
- **Vala** - quando o banheiro ou sanitário estava ligado diretamente a uma vala a céu aberto;
- **Rio, lago ou mar** - quando o banheiro ou sanitário estava ligado diretamente a rio, lago ou mar; ou
- **Outro** - quando o esgotamento dos dejetos, proveniente do banheiro ou sanitário, não se enquadrasse em quaisquer dos tipos descritos anteriormente.

Forma de abastecimento de água

Rede geral de distribuição - quando o domicílio ou o terreno, ou a propriedade onde estava localizado, estava ligado a uma rede geral de distribuição de água;

Poço ou nascente na propriedade - quando o domicílio era servido por água proveniente de poço ou nascente localizada no terreno ou na propriedade onde estava construído;

Poço ou nascente fora da propriedade - quando o domicílio era servido por água proveniente de poço ou nascente localizada fora da propriedade onde estava construído o domicílio; ou

Outra forma:

- **Carro-pipa** - quando o domicílio era servido por água transportada por carro-pipa;
- **Água de chuva armazenada em cisterna** - quando o domicílio era servido por água de chuva armazenada em cisterna, caixa de cimento etc.;
- **Água de chuva armazenada de outra forma** - quando o domicílio era servido por água de chuva armazenada em galões, tanques de material plástico etc.;
- **Rio, açude, lago ou igarapé** - quando o domicílio era servido por água proveniente de rio, açude, lago e igarapé;

- **Poço ou nascente na aldeia** - quando o domicílio, localizado em terras indígenas, era servido por água proveniente de poço ou nascente localizada dentro da aldeia;
- **Poço ou nascente fora da aldeia** - quando o domicílio, localizado em terras indígenas, era servido por água proveniente de poço ou nascente localizada fora da aldeia; ou
- **Outra** - quando a forma de abastecimento de água do domicílio era diferente das descritas anteriormente.

Canalização de água

Em pelo menos um cômodo - quando o domicílio era servido de água canalizada com distribuição interna para um ou mais cômodos;

No terreno ou na propriedade - quando o domicílio era servido de água canalizada até a propriedade ou terreno em que se encontrava sem haver distribuição interna para pelo menos um dos seus cômodos; ou

Não existe - quando não existia água canalizada no domicílio e nem na propriedade ou no terreno em que se localizava.

Destino do lixo

Coletado:

- **Diretamente por serviço de limpeza** - quando o lixo do domicílio era coletado diretamente por serviço de empresa pública ou privada; ou
- **Em caçamba de serviço de limpeza** - quando o lixo do domicílio era depositado em uma caçamba, tanque ou depósito, fora do domicílio, para depois ser coletado por serviço de empresa pública ou privada; ou

Outro destino:

- **Queimado (na propriedade)** - quando o lixo do domicílio era queimado no terreno ou propriedade em que se localizava o domicílio;
- **Enterrado (na propriedade)** - quando o lixo do domicílio era enterrado no terreno ou propriedade em que se localizava o domicílio;
- **Jogado em terreno baldio ou logradouro** - quando o lixo do domicílio era jogado em terreno baldio ou logradouro público;
- **Jogado em rio, lago ou mar** - quando o lixo do domicílio era jogado em rio, lago ou mar; ou
- **Outro** - quando o lixo do domicílio tinha destino diferente dos descritos anteriormente.

Energia elétrica

Pesquisou-se a existência, no domicílio particular permanente, de energia elétrica e, para o domicílio que possuía, investigou-se a sua origem: de companhia distribuidora ou de outra fonte (eólica, solar, gerador etc.).

Vias internas de circulação

Entende-se como via interna de circulação toda a via que serve para circulação interna no setor censitário.

- *rua*: via com largura mínima de 4 metros que suporta um tráfego permanente de carros;
- *beco/travessa*: via geralmente cercada de construções, com menos de 4 metros de largura e não apropriada para o trânsito permanente de carros;
- *escadaria*: piso na forma de escada em locais de aclives acentuados;
- *rampa*: assemelha-se à escadaria, com a diferenciação do piso;
- *passarela/pinguela*: via geralmente comum em áreas de palafitas, caracteriza-se pelo piso suspenso;
- *caminho/trilha*: comum em áreas com menor densidade de domicílios, caracteriza-se por não possuir pavimentação e por não ser limitado lateralmente por construções; .



TI. MORAR SANTOS



ESSÊNCIA OU CONTINGÊNCIA?

II. MORAR SANTOS

A extensa leitura realizada sobre a moradia social em Santos nos convida a uma reflexão profunda sobre possíveis caminhos a serem seguidos pelo município na busca de um melhor equacionamento da questão. Ampliar o atendimento as demandas habitacionais da população de baixa renda é passo inescapável na busca de Santos por diminuir suas desigualdades socioespaciais e avançar na construção de uma maior sustentabilidade que vai além do discurso.

As limitações são bem conhecidas e envolvem um conjunto de amarras financeiras, jurídicas, ambientais, institucionais, econômicas, culturais...a lista segue. Talvez, o que essas amarras ilustrem com mais contundência é que a forma como temos abordado a questão é insuficiente para dar conta dos desafios que nos estão postos, o que pode (também talvez) conduzir a abordagens mais criativas para o assunto. O “nó górdio” do acesso à moradia acessível, de qualidade e conectada à vida urbana e às oportunidades de trabalho transcende fronteiras nacionais e períodos históricos, configurando um tema verdadeiramente universal.

Dada à magnitude dessa problemática, a única resposta possível envolve a mobilização de todos os instrumentos à disposição da sociedade em suas facetas de representação pública, privada, comunitária, institucional, técnica e acadêmica. Desarmar um pouco o debate e procurar os pontos de convergência que sirvam de base para a construção de alternativas. Há um ditado popular de que o “ótimo é inimigo do bom”. Enquanto aguardamos pela solução ideal, o tempo passa e a deterioração ambiental e o esgarçamento do tecido social aumenta.

Seja qual for a senda que Santos decida trilhar nesse assunto, caberá a necessidade do reconhecimento das particularidades das comunidades envolvidas, a construção de pactos de governança, e o envolvimento concreto dos moradores locais.

O que aqui sugerimos com o título **Morar Santos** é um ponto de partida para que a prefeitura “reaqueça” o debate sobre a moradia de interesse social no município. Guardadas as **premissas básicas da salubridade das habitações, da segurança das comunidades envolvidas, da responsabilidade do gasto público, da solidariedade e o acolhimento das diferenças, do respeito ao meio ambiente, e da inserção na cidade**, o conceito é de deixar de lado o “ótimo” e partir para o “bom”, no sentido de partir da realidade posta como elemento concreto das soluções. Soluções “plural”, pois não haverá uma fórmula universal para as diferentes situações encontradas.

Assim, o Morar Santos terá três vertentes, em reconhecimento aos aspectos característicos encontrados em seu território: o **Morar Palafitas**, o **Morar Encostas** e o **Morar Centro**. Todos partem da tentativa de identificar potencialidades de situações existentes e que, justamente por existirem, precisam ser reconhecidas. É recorrente – e doloroso – na fala dessas pessoas o sentimento de “invisibilidade”. A partir dos potenciais encontrados, propor soluções espaciais que avancem em padrões de habitabilidade das áreas ocupadas, acoplando, além da moradia, espaços para a vida comunitária, a implantação de equipamentos públicos e espaços-embriões de geração de emprego e renda. A *Santos Criativa* pode ser criativa também na habitação.

A concepção das propostas de cada “morar”, portanto, buscou identificar aspectos de **Manutenção** (elementos de ancoragem na realidade local) e de **Inovação** (soluções técnicas eficientes e adequadas, elementos urbanos complementares), e fundi-los em um conjunto coerente e, por que não, belo. O fortalecimento da autoestima desses moradores e o reconhecimento de suas comunidades como integrantes da Cidade é parte do resgate da dignidade dessas populações vulneráveis, assim como também o é para os habitantes da cidade formal, que se mobilizam contra o avilte da Humanidade em seus conterrâneos.

Para Maria Cizélia, moradora há 35 anos, as dificuldades são muitas para quem mora nas palafitas, mas, é o canto que cada um conquistou para morar. Hoje, Cizélia trabalha recolhendo latas e papelão pelas ruas, sua preocupação é como irá conseguir arcar com as contas se for removida para os apartamentos, tendo em vista que não possui renda fixa.

"Eu não tenho condições de pagar, a minha vida é catando papelão e latinha pra sobreviver, gostaria que a prefeitura entendesse minha situação, eu vivo disso, eles fizeram eu assinar um papel e colocar que ganho um salário, eu disse que não tinha salário, eles disseram, mas tem que colocar [...] eu trabalhei muitos anos e agora eles vão tirar de mim o que tenho, porque eu não tenho condições de pagar um apartamento, preciso de ajuda"

<https://www.uol.com.br/noticias/especiais/as-palafitas-de-santos.htm#a-casa-esta-afundando>



Fonte: Vida Sobre Vigas – Edmilson Almeida Duarte

11.1 MORAR PALAFITAS



RECONHECIMENTO DOS ELEMENTOS FÍSICOS E SIMBÓLICOS

MANUTENÇÃO

- ARQUÉTIPO DA RESIDÊNCIA
- METRAGEM MÉDIA DAS CÉLULAS RESIDENCIAIS
- RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA
- “ENDEREÇO”
- IMPLANTAÇÃO E MORFOLOGIA
- PROXIMIDADE AO TRABALHO
- VÍNCULO COM A CIDADE



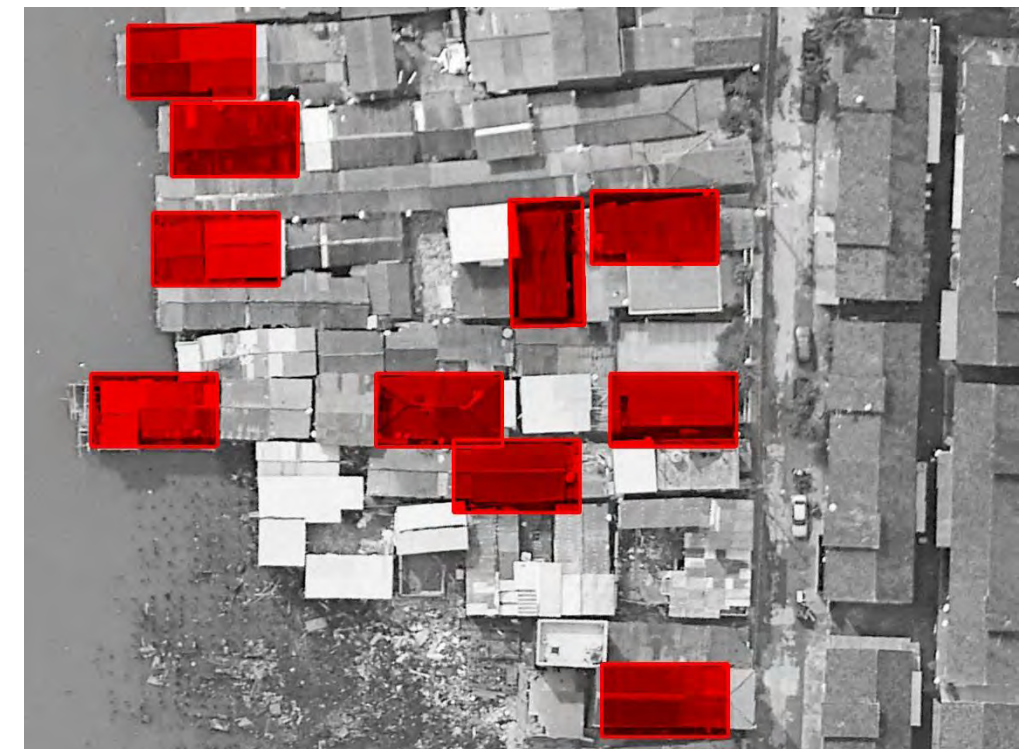
IDENTIFICAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO ATUAL EM FORMA LINEAR E CONTÍNUA
REPETIÇÃO DE PADRÃO DE COMPORTAMENTO



IDENTIFICAÇÃO DO ARQUÉTIPO DA ARQUITETURA - PALAFITA EXISTENTE

INOVAÇÃO

- SISTEMA ESTRUTURAL;
- PLANTA EM PÁTIO;
- VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL;
- CRIAÇÃO DE CONDOMÍNIOS;
- SEGURANÇA – ACESSO CONTROLADO;
- CÉLULAS DE TRABALHO, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E LAZER;
- COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL ESTRUTURADO
- INFRAESTRUTURA COM REUSO DAS ÁGUAS PLUVIAIS, REDE DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO, ÁGUA POTÁVEL E REDE DE COLETA DE ESGOTO
- COLETA SELETIVA DO LIXO
- DEFINIÇÃO DE COTA DE NÍVEL COM SEGURANÇA, EVITANDO ALAGAMENTOS



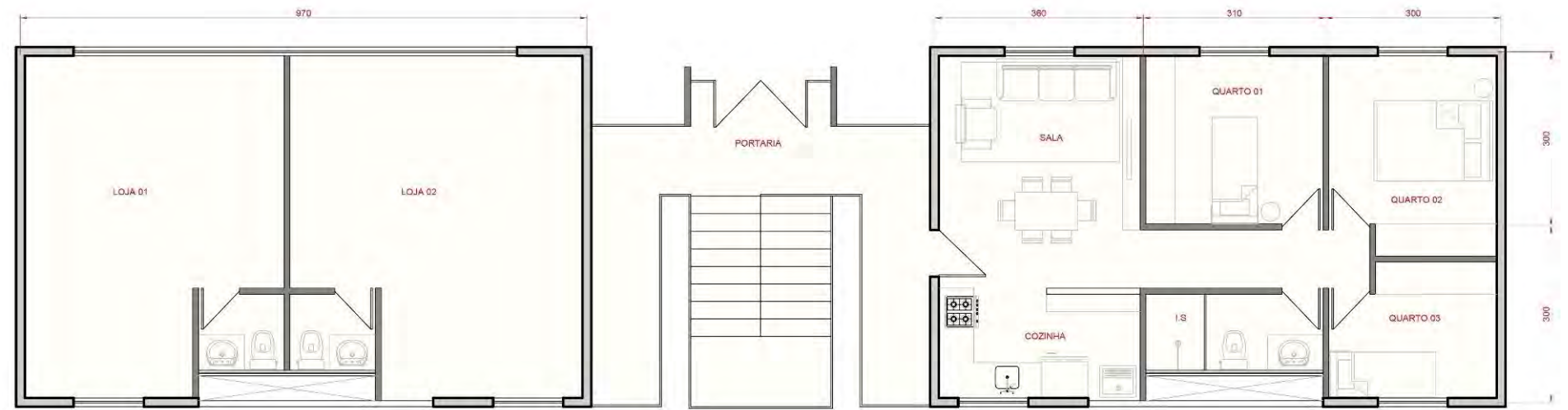
IDENTIFICAÇÃO DA MORFOLOGIA E METRAGEM DAS UNIDADES EXISTENTES
MÉDIA DE APROXIMADAMENTE 60M²

MODULAÇÃO DAS CÉLULAS E DOS SISTEMAS ESTRUTURAL E CONSTRUTIVO

EDIFÍCIOS DE 2 E 3 PAVIMENTOS



PLANTA CÉLULA RESIDENCIAL
60m²



PLANTA COMERCIAL
60m² - MODULAÇÃO LIVRE

PLANTA CÉLULA RESIDENCIAL
60m²

SISTEMA ESTRUTURAL - FÁCIL, DURÁVEL E DE RÁPIDA MONTAGEM



FUNDAÇÃO ESTACA DE CONCRETO

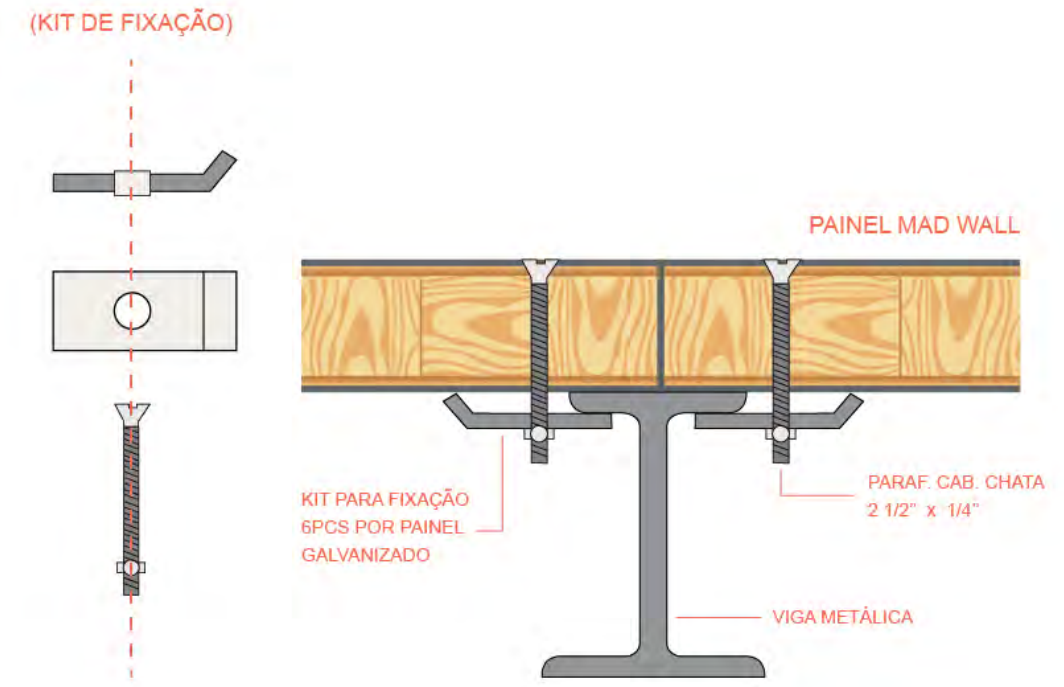
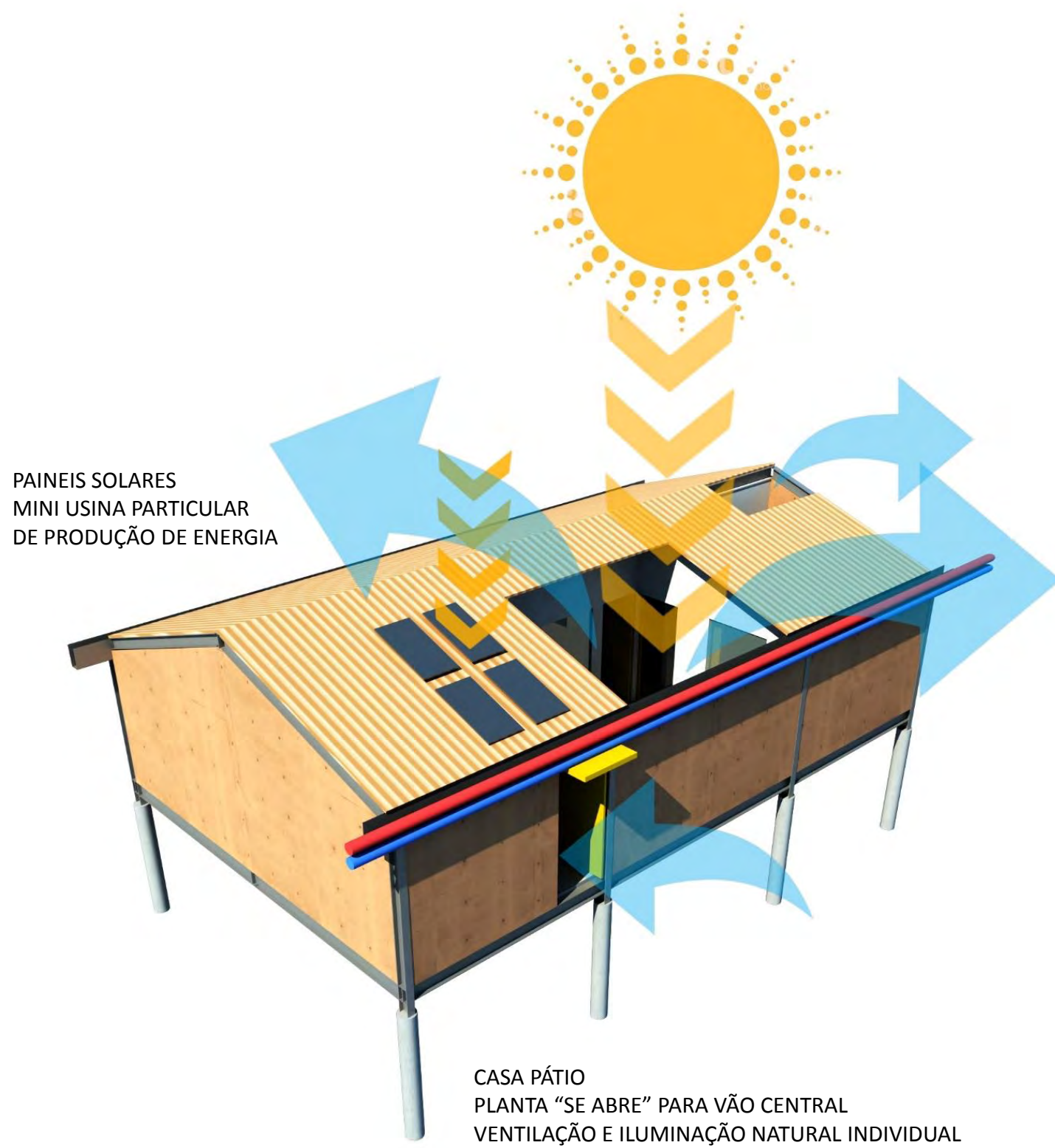
ESTRUTURA PRINCIPAL METÁLICA GALVANIZADA
PARAFUSADA EM LOCO - PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES

PISO WALL

VEDAÇÃO PAINEL WALL

COBERTURA - TELHA SANDUÍCHE
PLACAS SOLARES

COMFORTO AMBIENTAL E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



IMPLANTAÇÃO E DEMARCAÇÃO DE CONDOMÍNIO



CRIAÇÃO DE CONDOMÍNIO FORMADO POR 20 UNIDADES

PORTARIA E ENTRADA DE SERVIÇO COM CONTROLE

ÁREAS PÚBLICAS DE LAZER

CÉLULAS DE TRABALHO E SERVIÇOS PÚBLICOS

REDE DE INFRAESTRUTURA COM SISTEMA DE REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS E COLETA DE ESGOTO



VERTICALIZAÇÃO PARALELA A VIA

SUPRESSÃO DAS UNIDADES MAIS VULNERÁVEIS JUNTO A ÁGUA

APROVEITAMENTO DA INFRA JÁ EXISTENTE E REDISTRIBUIÇÃO

SEPARAÇÃO E COLETA DE LIXO



JARDINETES PÚBLICOS



ÁREAS RESERVADAS À AMPLIAÇÃO DAS CÉLULAS

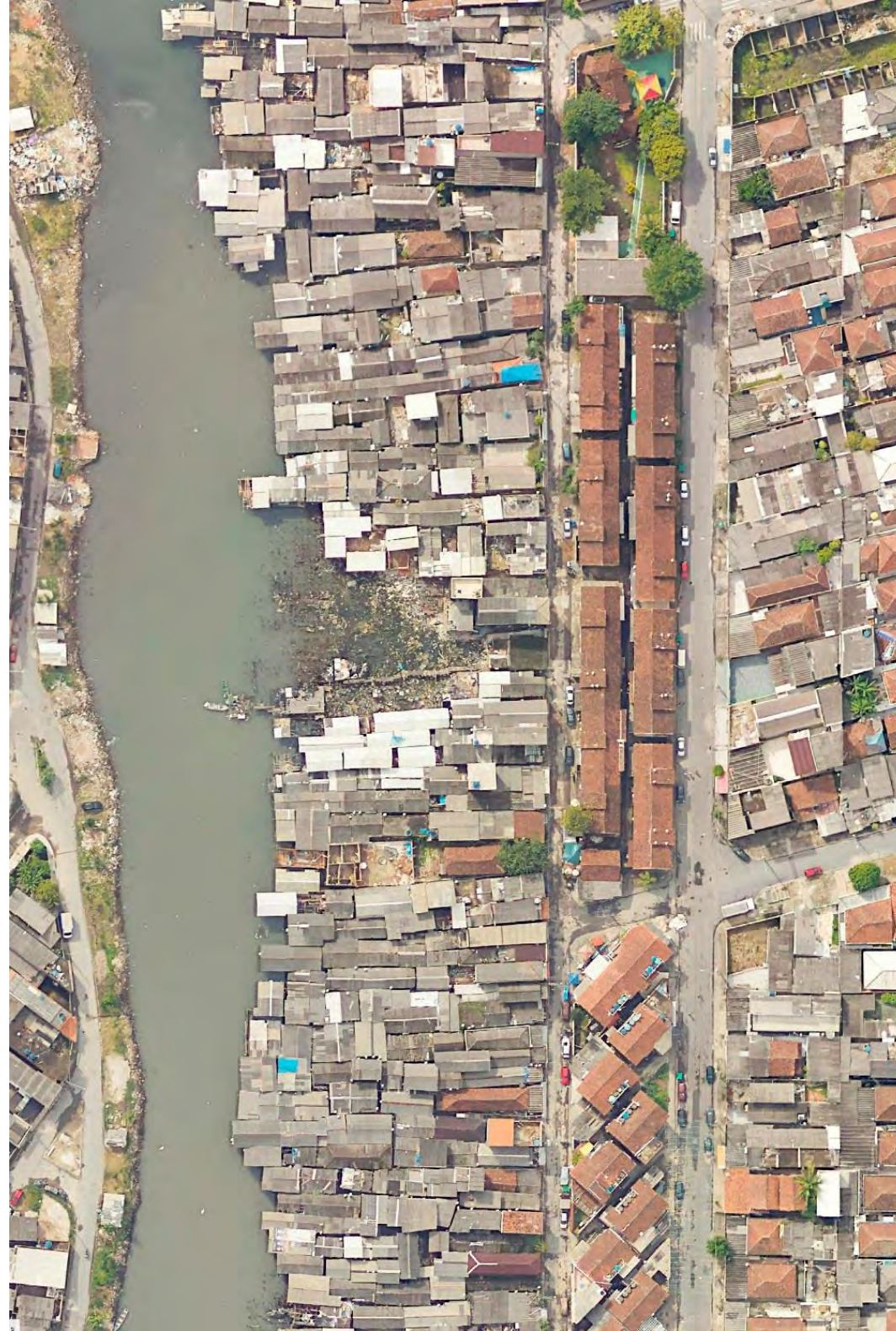


CÉLULAS DE USO COMUNITÁRIO, COMÉRCIO E SERVIÇOS



REDES DE INFRAESTRUTURA

SITUAÇÃO-TIPO



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

IMPLANTAÇÃO PROPOSTA



CENÁRIO CONSOLIDADO — MORAR PALAFITAS



CENÁRIO CONSOLIDADO — MORAR PALAFITAS



A RELAÇÃO DA RUA



RECUPERAÇÃO DOS MANGUES, RECONQUISTA DA PAISAGEM



ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES



AS UNIDADES DE MORADIA



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS



“ANTES E DEPOIS”

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

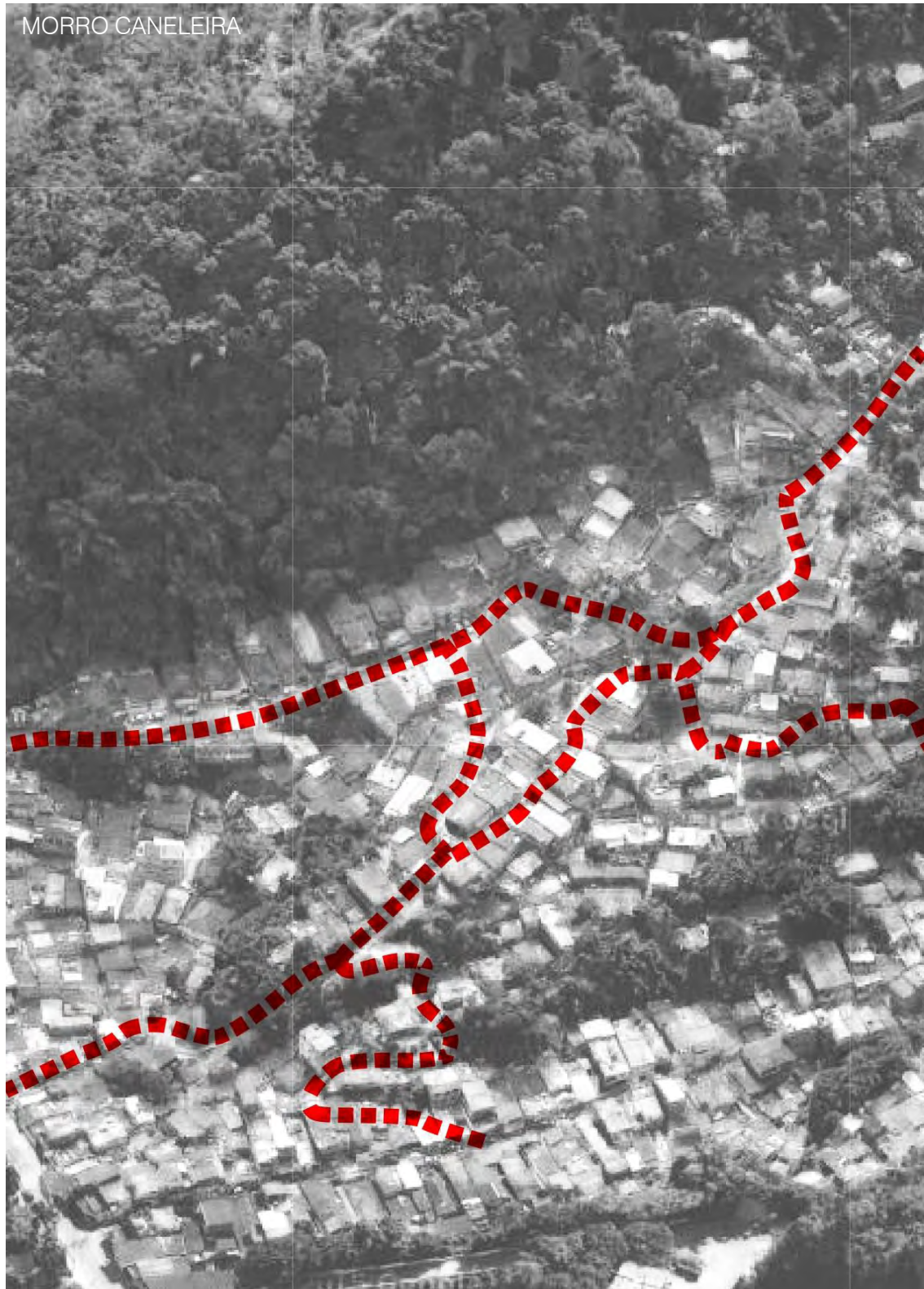


11.2 MORAR ENCOSTAS



Google Earth

RECONHECIMENTO DOS ELEMENTOS FÍSICOS E CONEXÕES



IDENTIFICAÇÃO DOS EIXOS DE DISTRIBUIÇÃO DE INFRAESTRUTURA
ESCADARIAS



IDENTIFICAÇÃO DE PARAMARES

SOBREPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS IDENTIFICADOS

MANUTENÇÃO

RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA

“ENDEREÇO”

IMPLANTAÇÃO E MORFOLOGIA

PROXIMIDADE AO TRABALHO

VÍNCULO COM A CIDADE

INOVAÇÃO

PROVISÃO DE REDES DE INFRAESTRUTURA

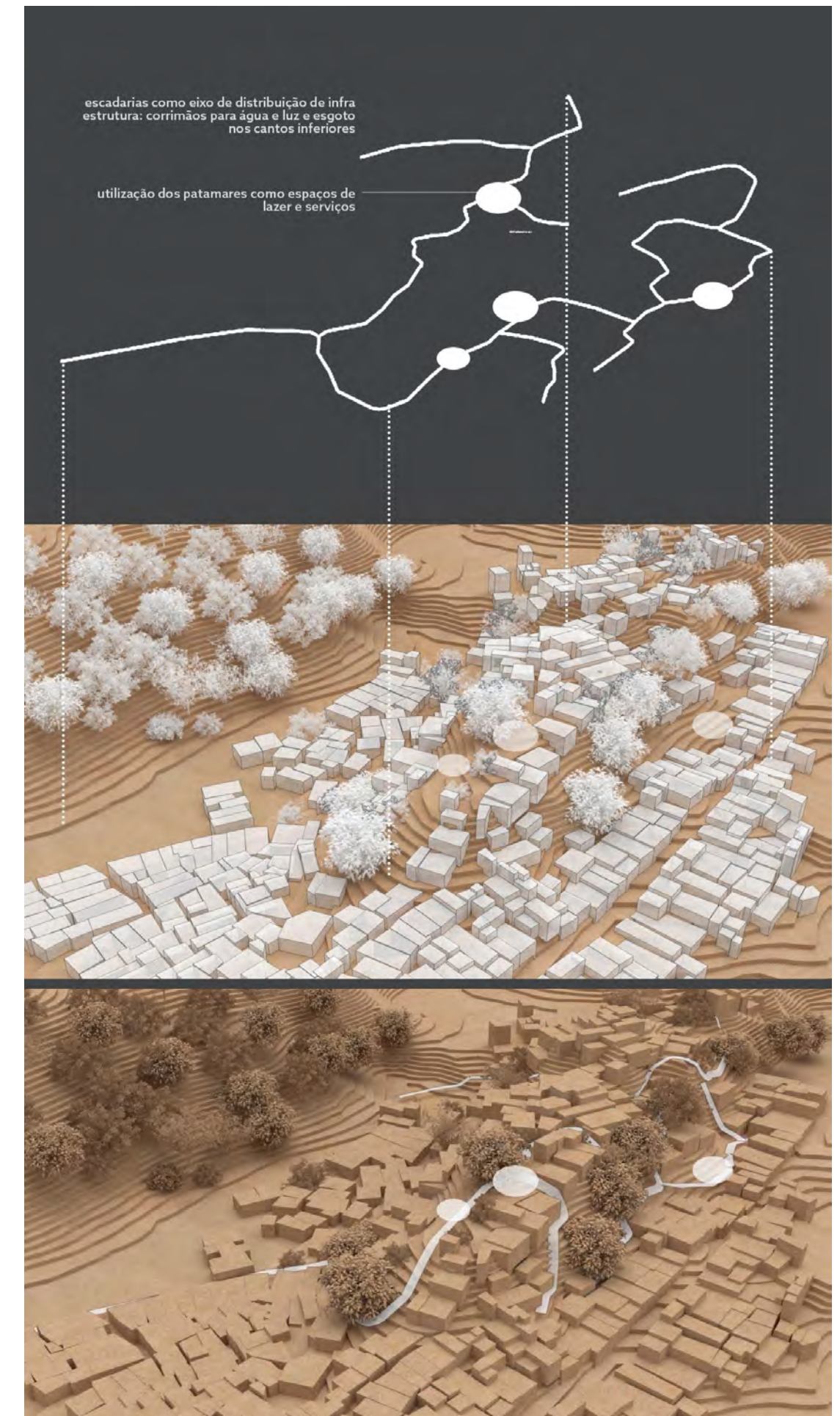
COLETA SELETIVA DO LIXO

VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE DAS ENCOSTAS E RECOMPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO

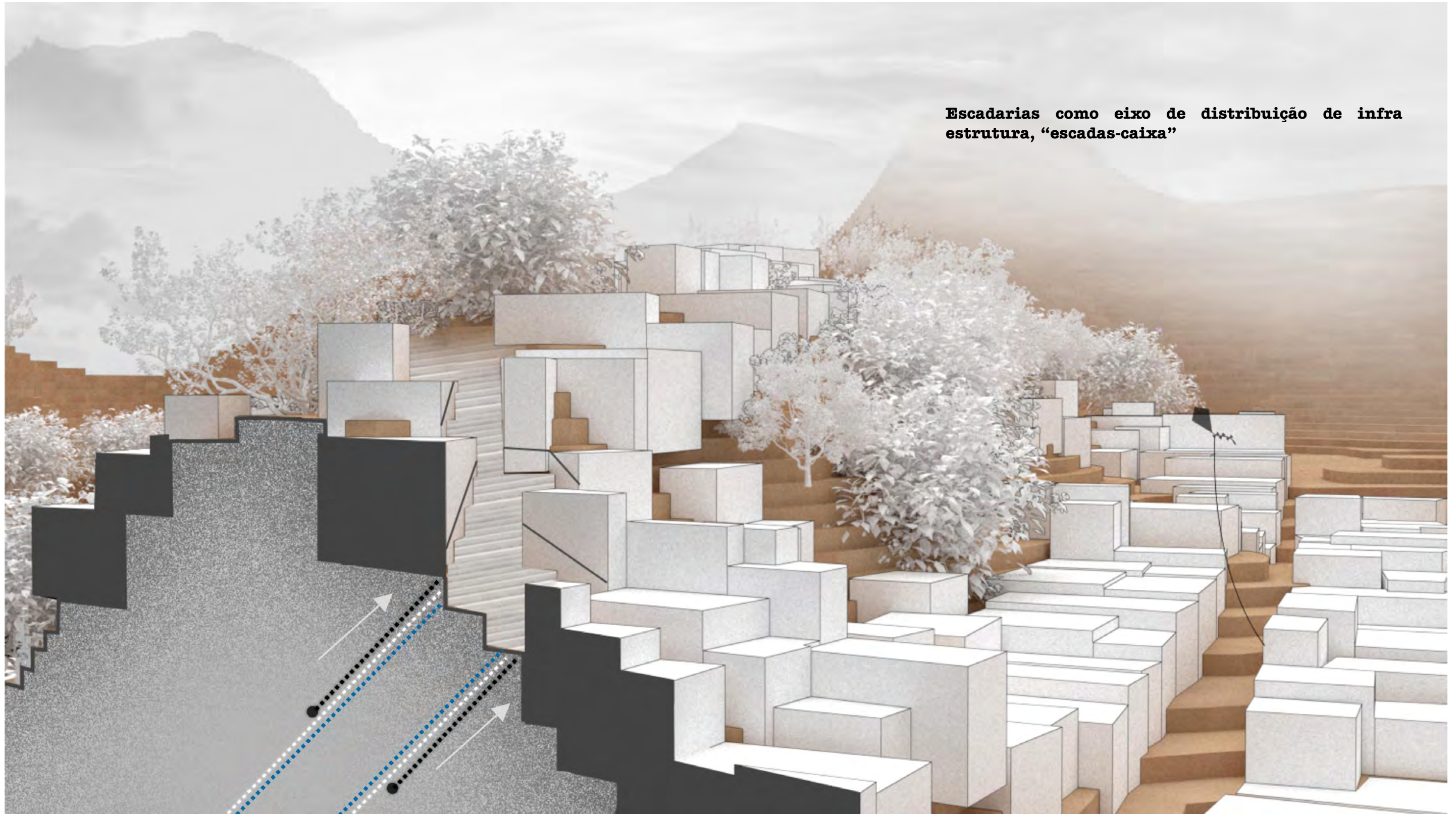
UTILIZAÇÃO DAS ESCADARIAS E PATAMARES COMO ESPAÇOS DE MANIFESTAÇÃO CULTURAL E LAZER

ESTRUTURAÇÃO DE PEQUENOS “NÓS” PARA AMPLIAR A OFERTA DE PEQUENOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS; CÉLULAS DE TRABALHO, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E LAZER

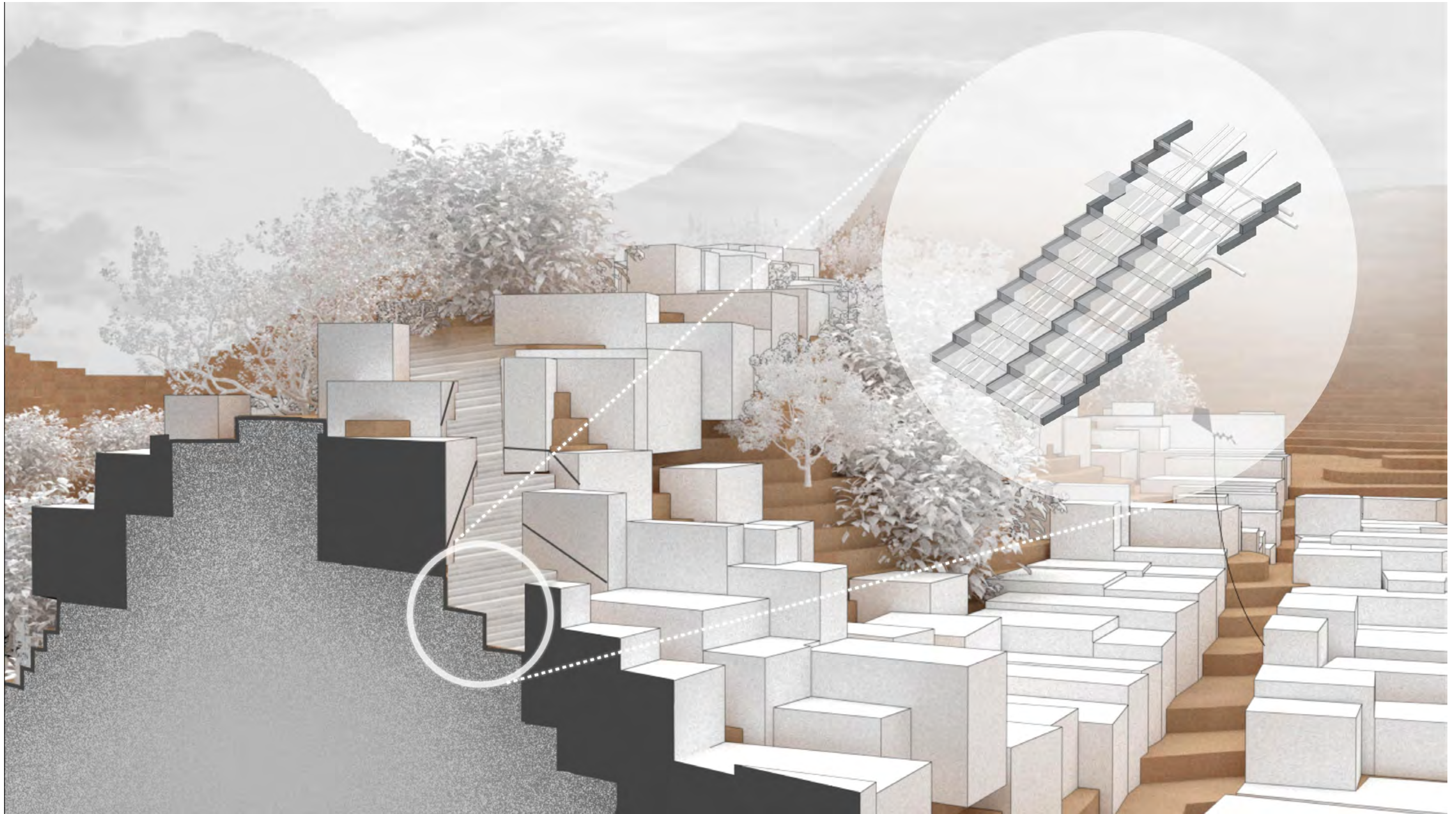
ESTRUTURAÇÃO DE ROTEIROS TURÍSTICOS



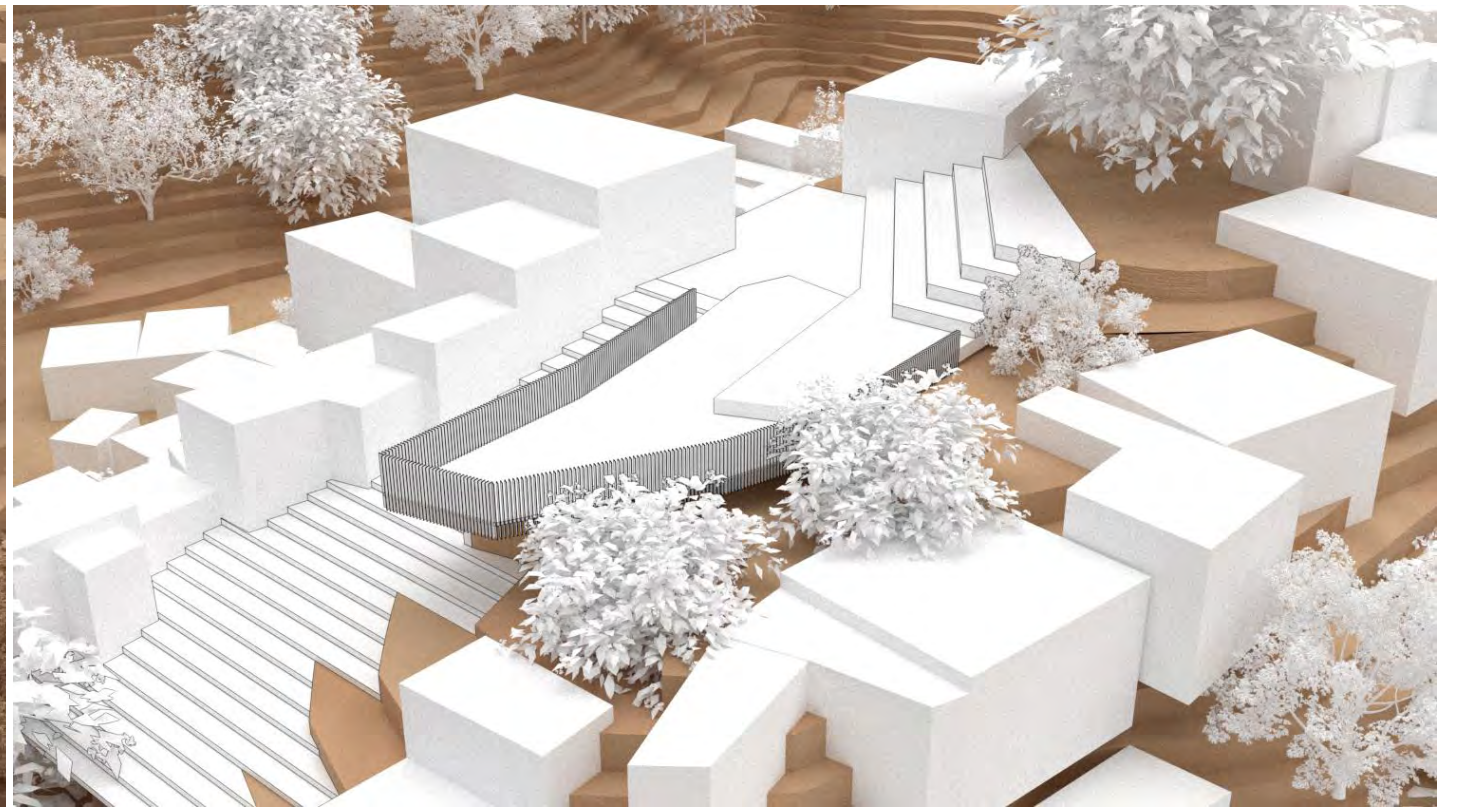
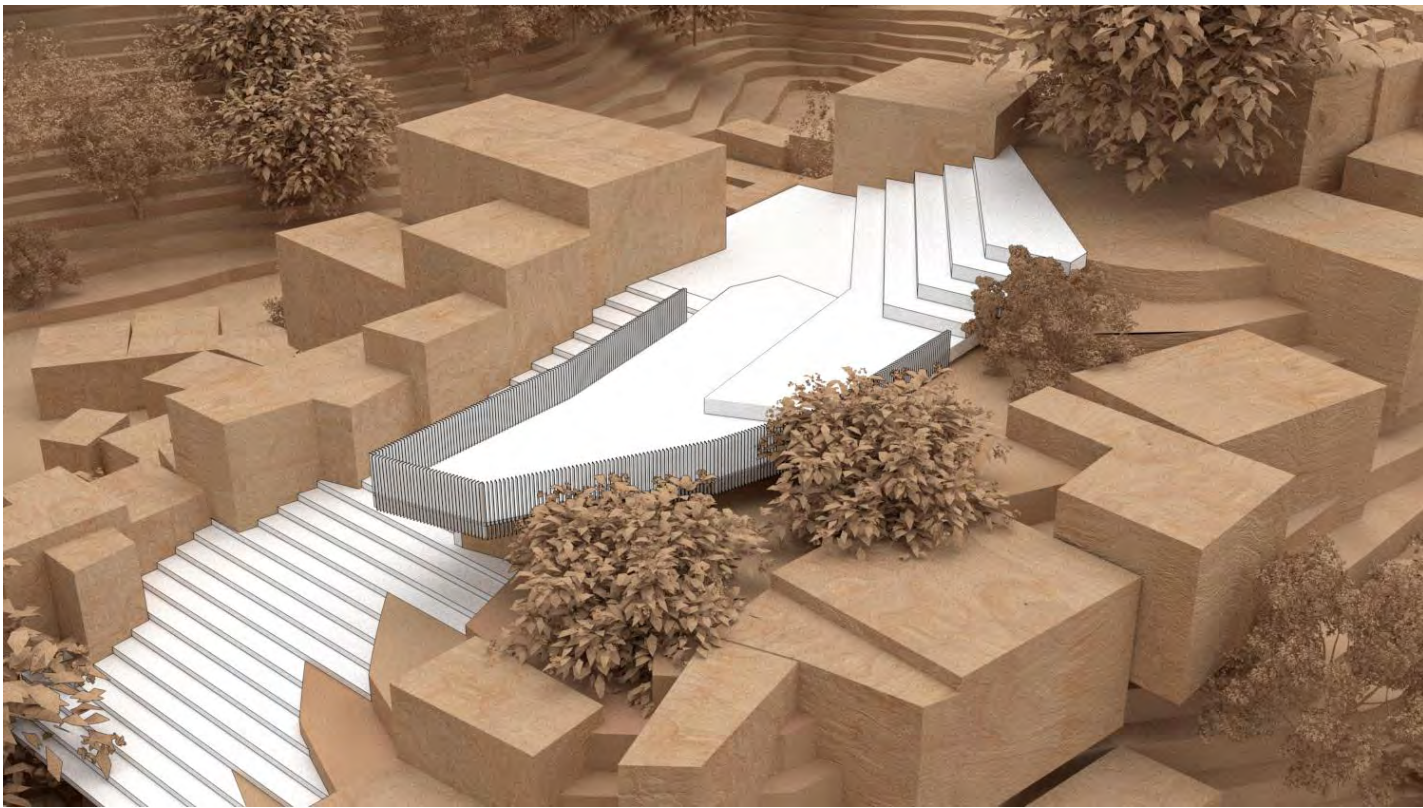
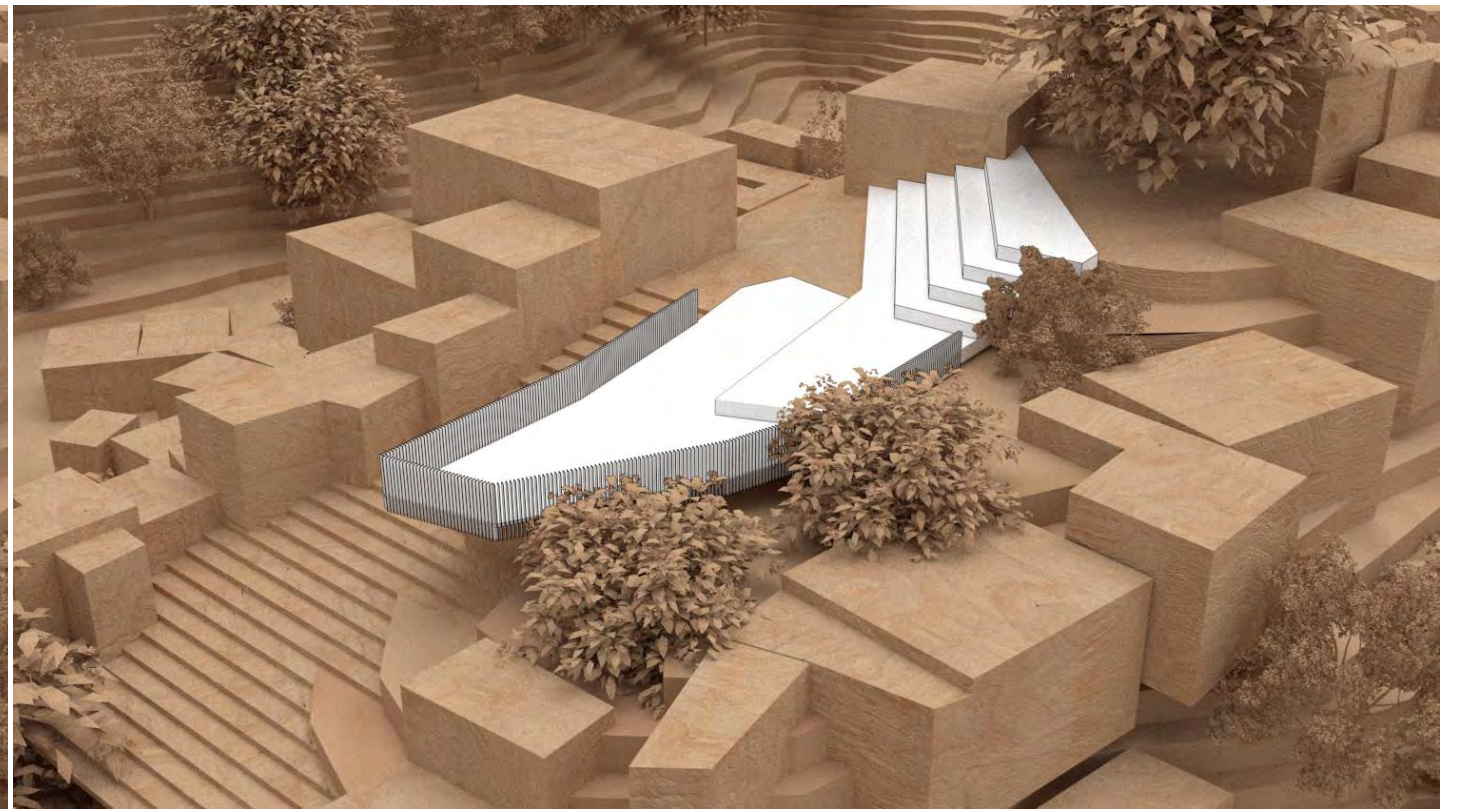
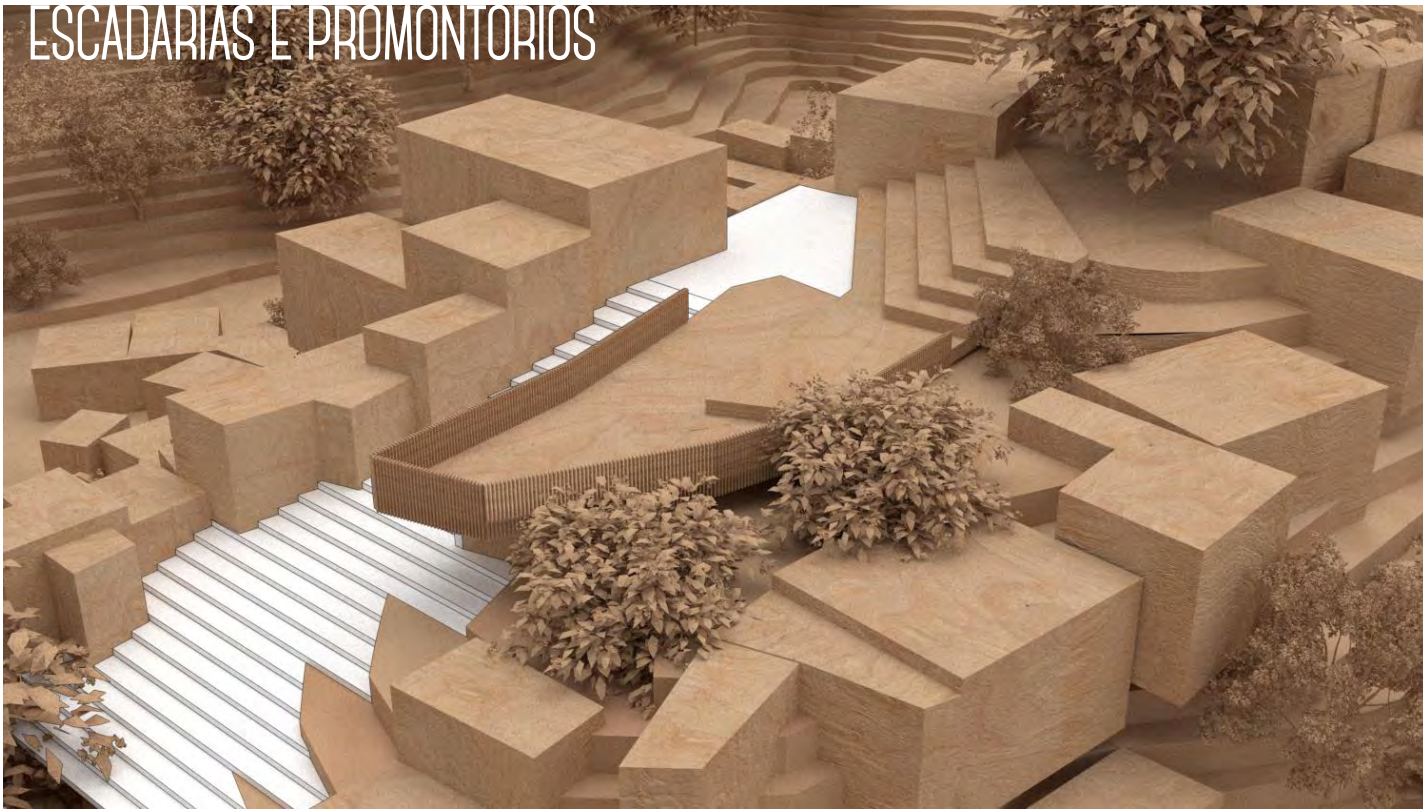
CORTE ESQUEMÁTICO



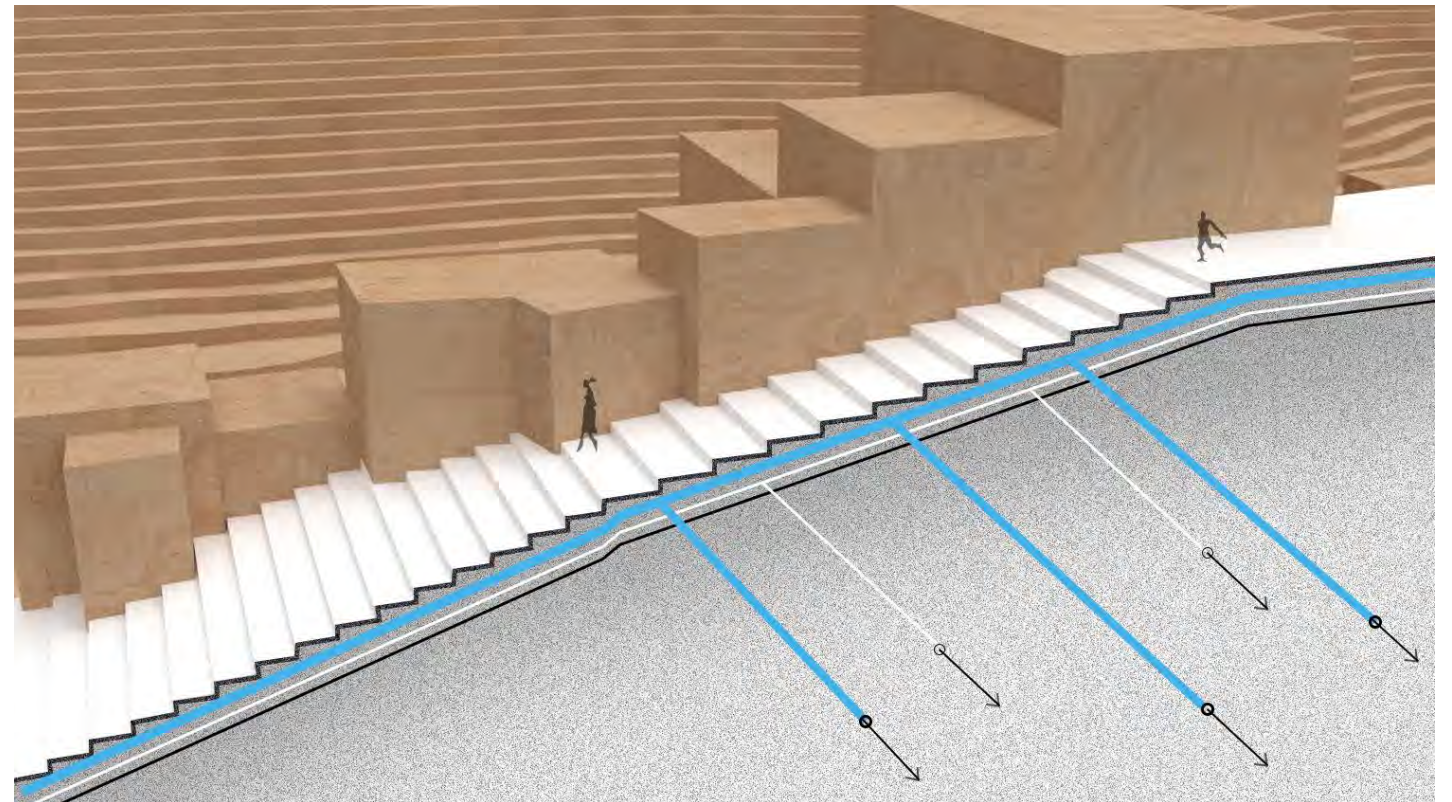
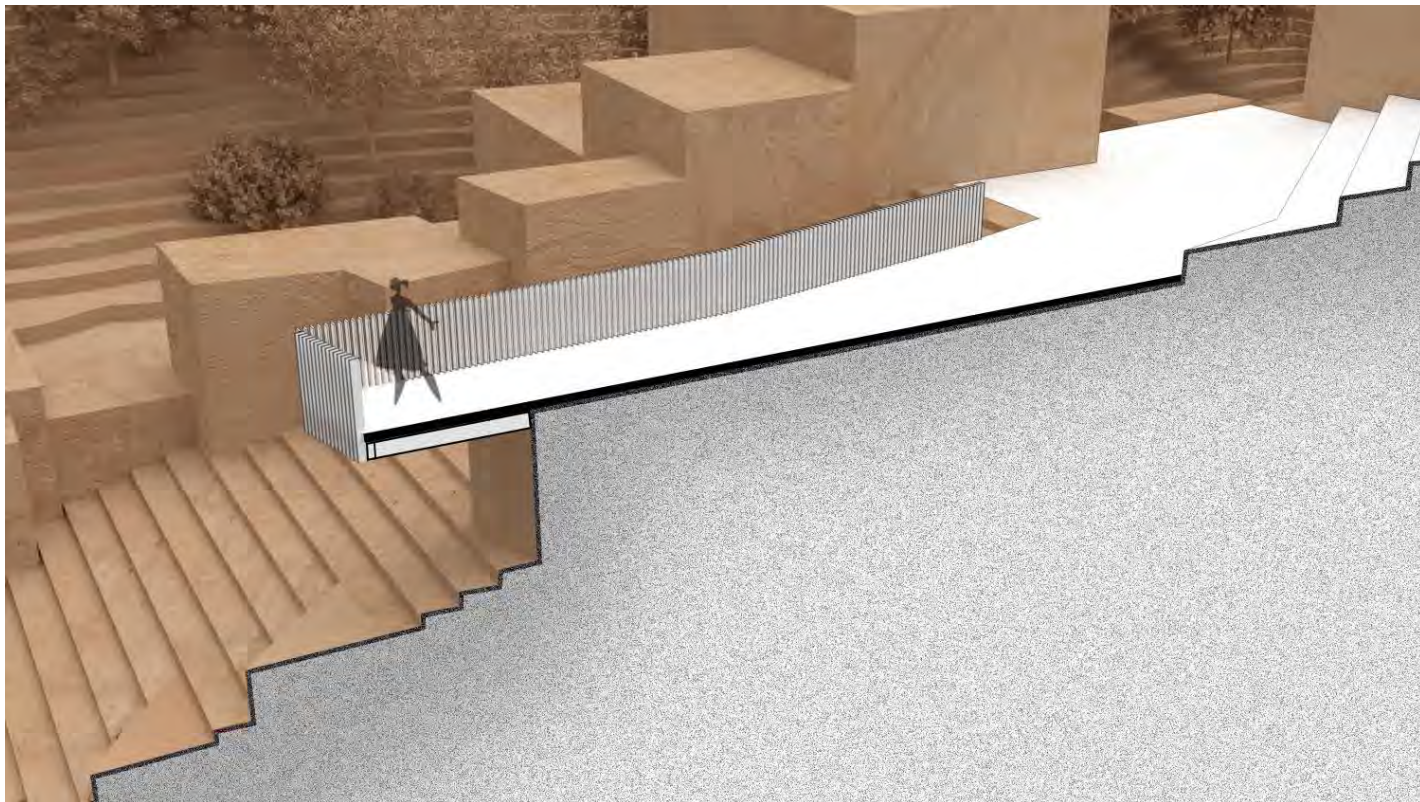
CORTE ESQUEMÁTICO - REDES



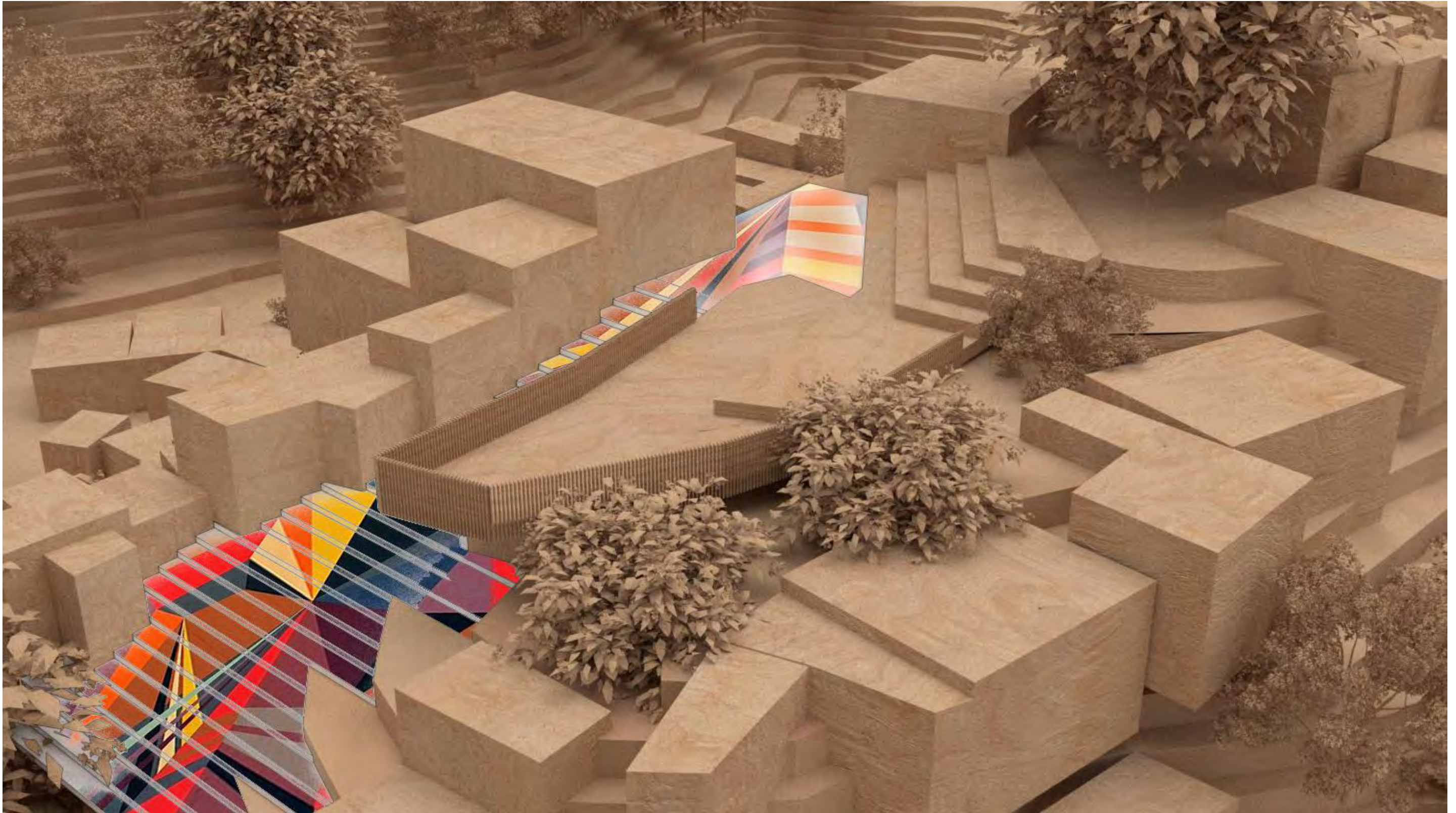
ESCADARIAS E PROMONTÓRIOS



ESCADARIAS E PROMONTÓRIOS



ESCADARIAS E PROMONTÓRIOS



PATAMARES — USO PÚBLICO DE LAZER E ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



PATAMARES — USO PÚBLICO DE LAZER E ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



PATAMARES — USO PÚBLICO DE LAZER E ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



PATAMARES — USO PÚBLICO DE LAZER E ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



PATAMARES — USO PÚBLICO DE LAZER E ATIVIDADES COMUNITÁRIAS



11.3 MORAR CENTRO



RECONHECIMENTO DOS ELEMENTOS FÍSICOS E CONEXÕES

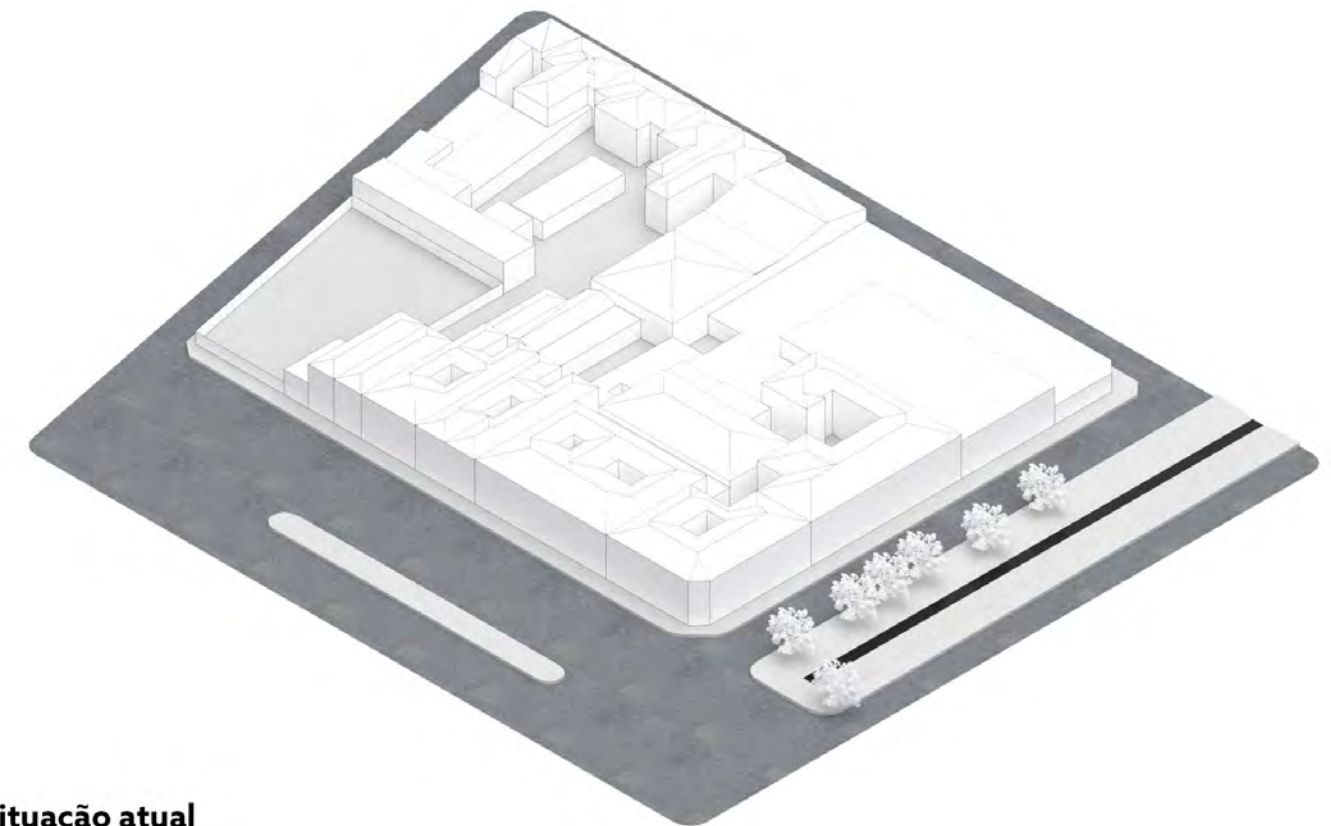
QUADRA SUL

MANUTENÇÃO

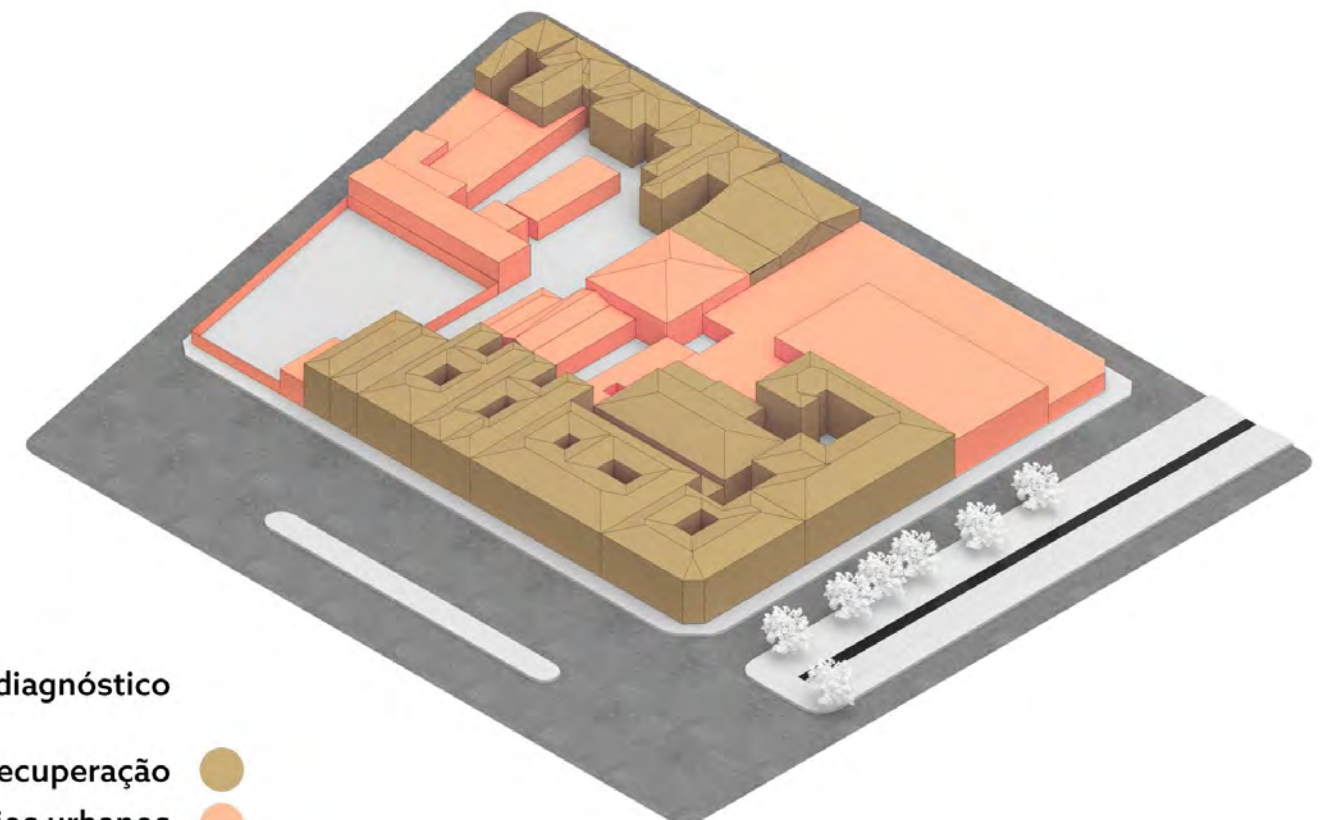
- IMÓVEIS COM NÍVEL DE PROTEÇÃO
- ESCALA HISTÓRICA
- “ENDEREÇO”
- IMPLANTAÇÃO E MORFOLOGIA
- PROXIMIDADE AO TRABALHO
- VÍNCULO COM A CIDADE

INOVAÇÃO

- QUADRAS DE USO MISTO
- PERMEABILIDADE FÍSICA DO NÍVEL TÉRREO COM POSSIBILIDADE DE CONTROLE
- RETROFIT DAS EDIFICAÇÕES COM NÍVEL DE PROTEÇÃO
- NOVOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
- ALEGRA CENTRO / ALEGRA CENTRO HABITAÇÃO
- COMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA
- RESIDÊNCIAS ARTÍSTICAS/ESTUDANTIS
- ALUGUEL SOCIAL
- RESGATE E AMPARO SOCIAL



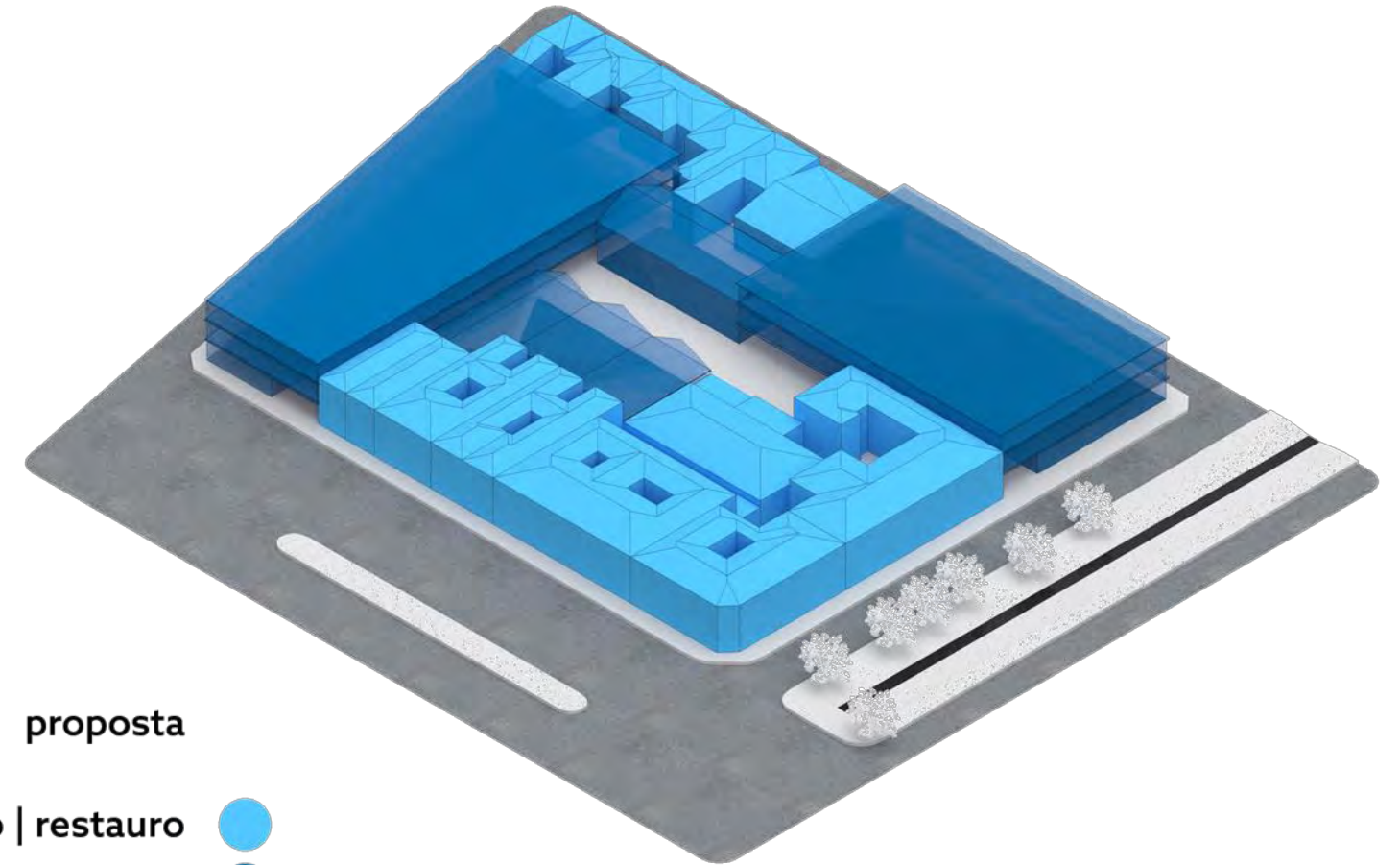
situação atual



diagnóstico

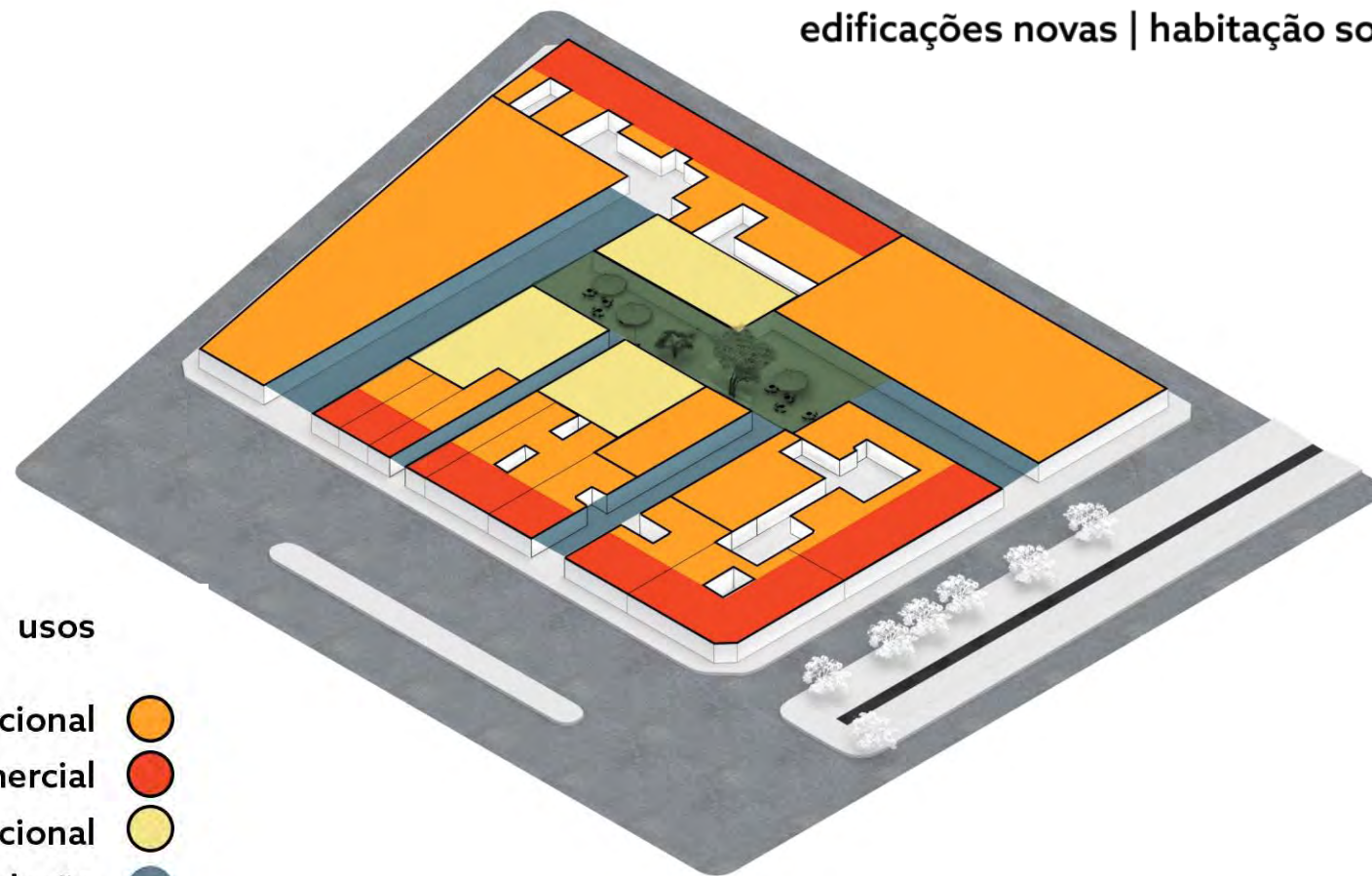
- edifícios passíveis de recuperação ●
- edifícios passíveis de demolição | vazios urbanos ●

ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO E SETORIZAÇÃO



proposta

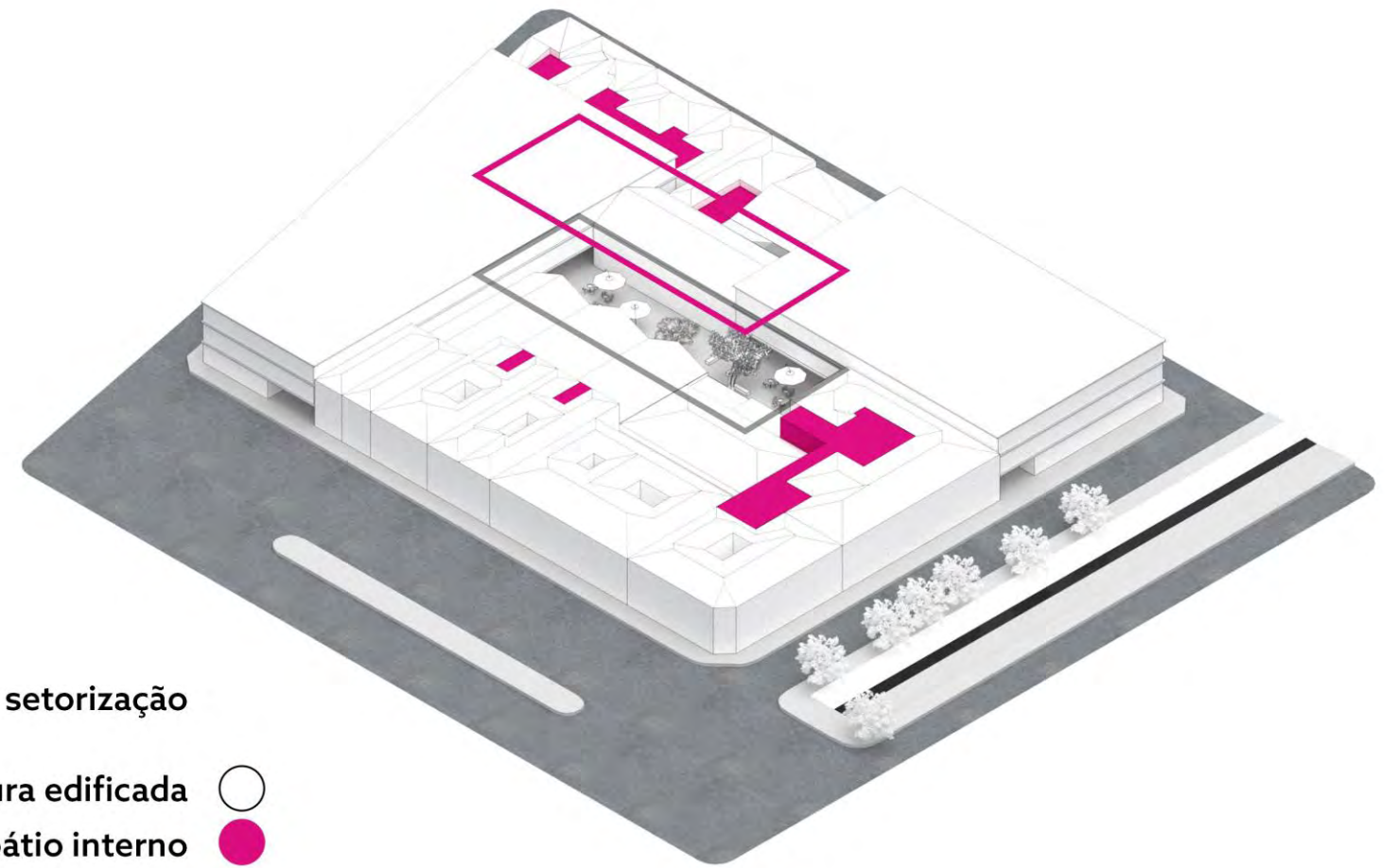
recuperação | restauro ●
edificações novas | habitação social ●



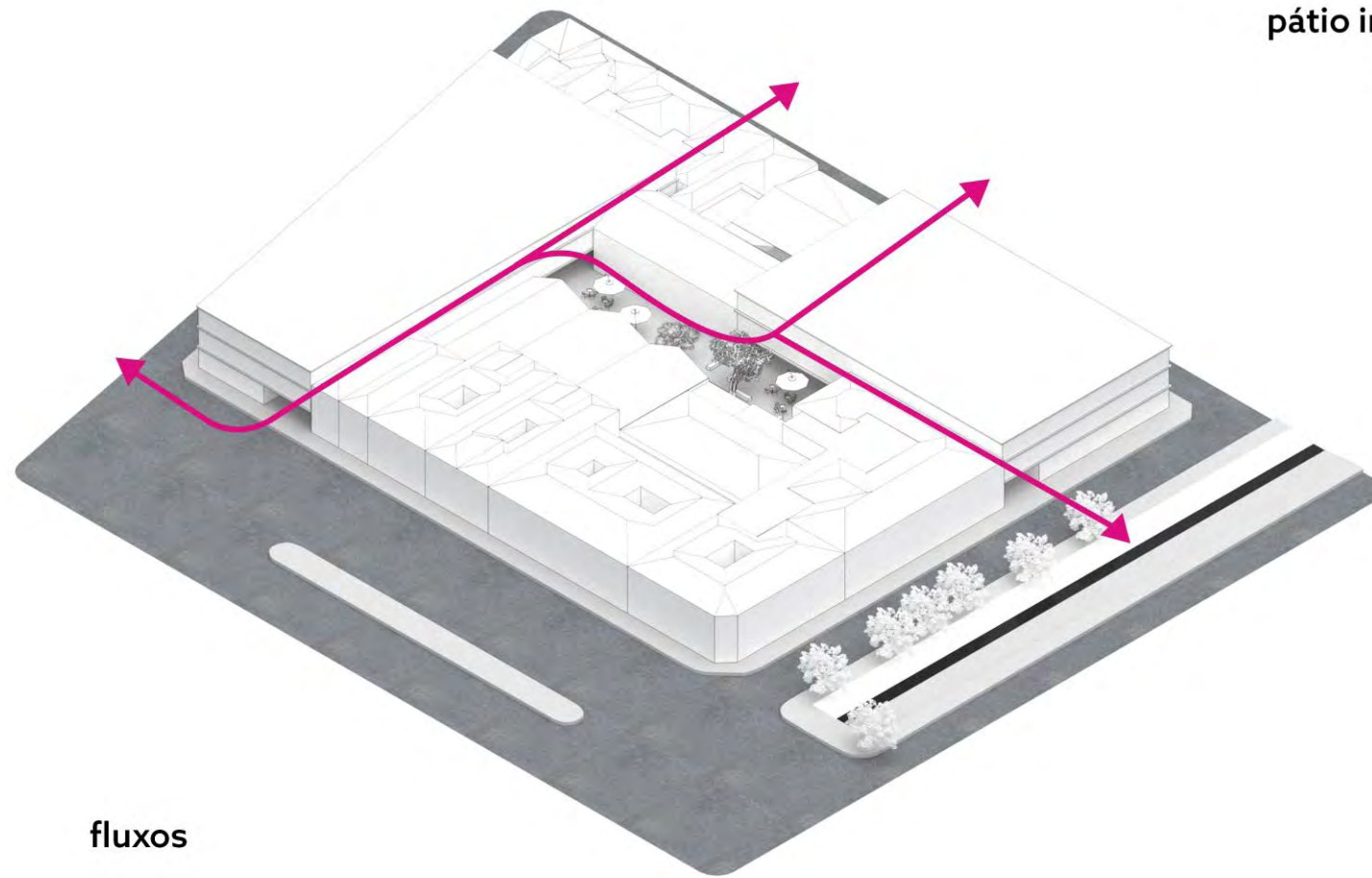
usos

habitacional ●
comercial ●
institucional ●
circulação ●
pátio interno ●

FLUXOS



- setorização
- moldura edificada ○
 - pátio interno ●
 - fluxos ○



fluxos



RECONHECIMENTO DOS ELEMENTOS FÍSICOS, SIMBÓLICOS E CONEXÕES

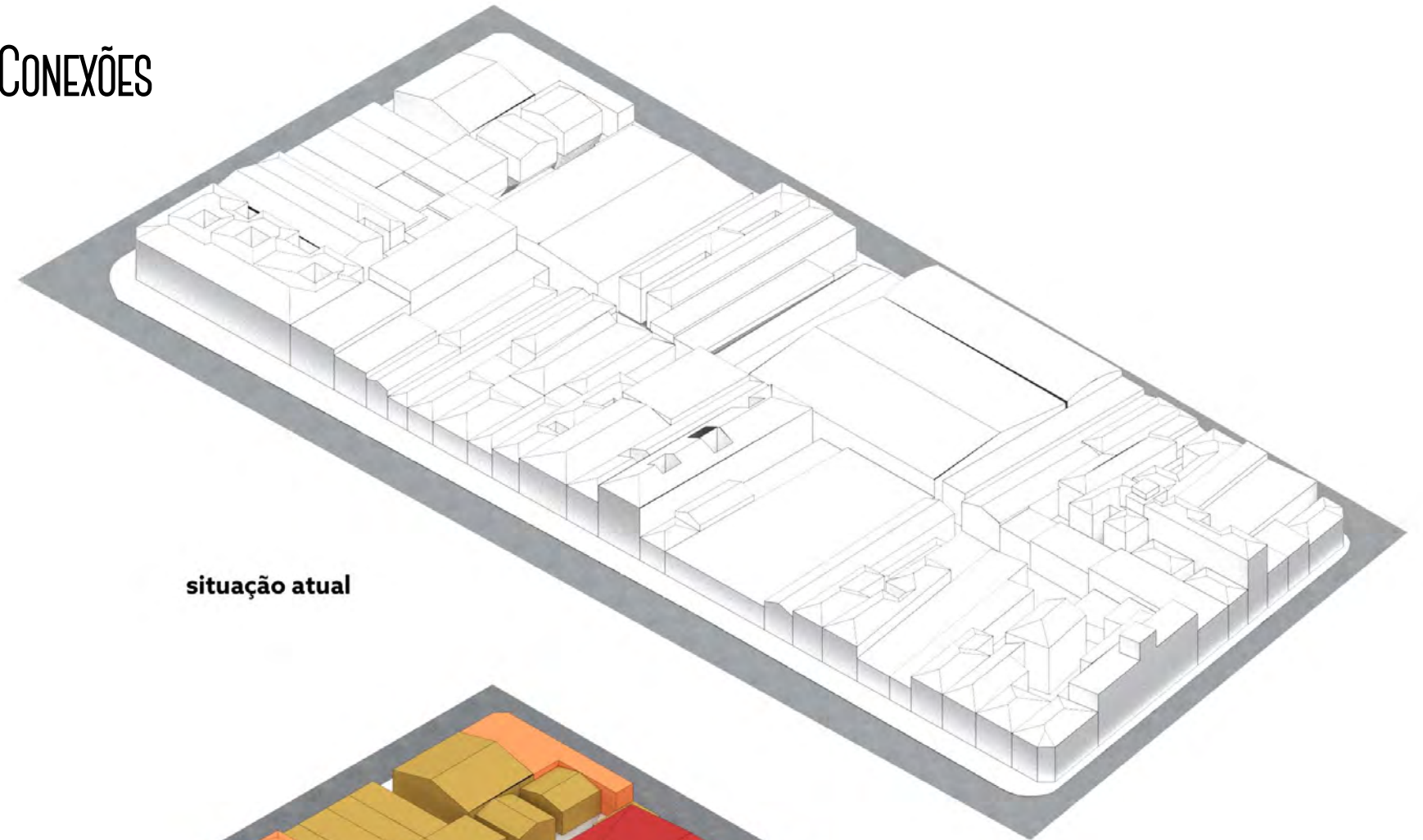
QUADRA NORTE

MANUTENÇÃO

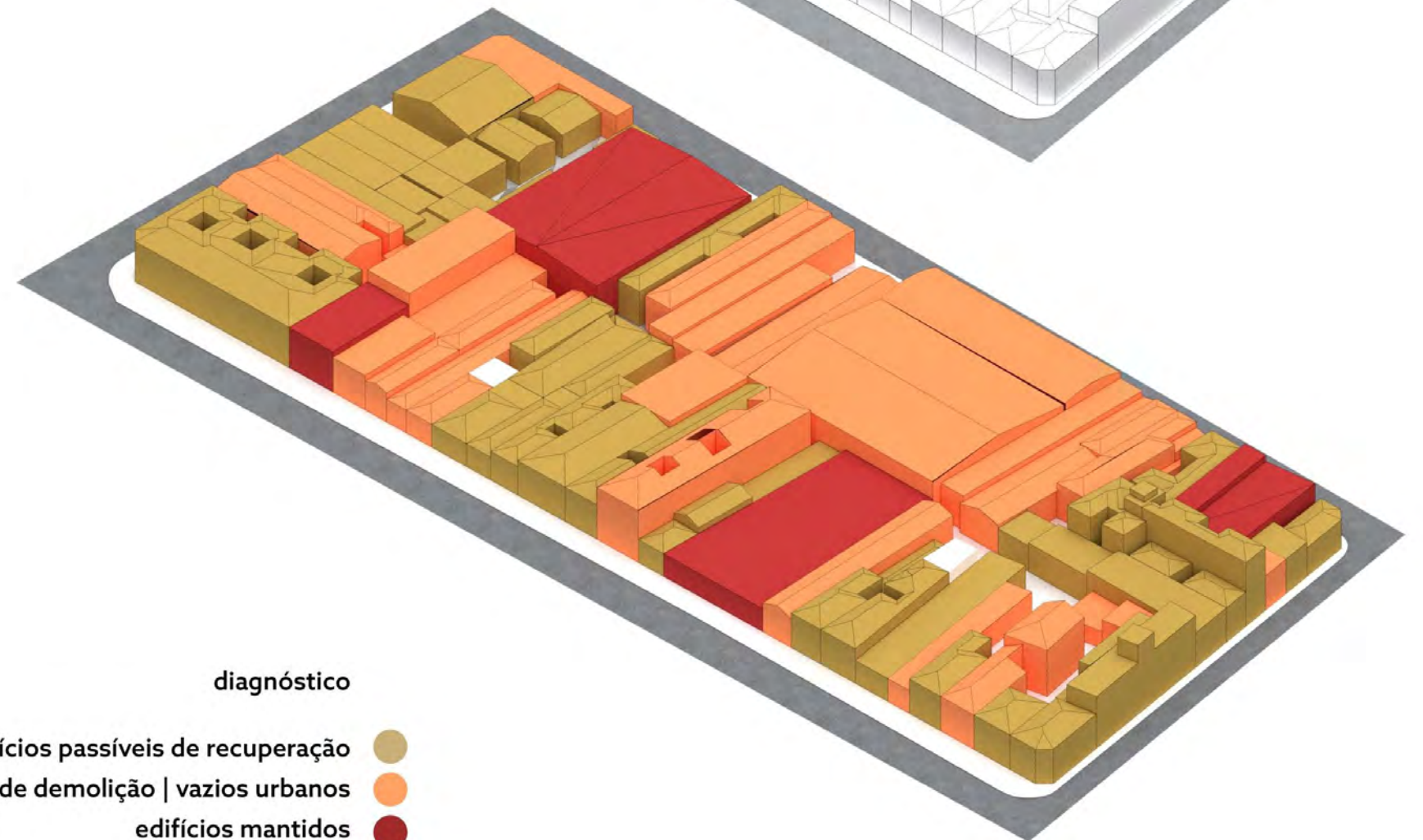
- IMÓVEIS COM NÍVEL DE PROTEÇÃO
- ESCALA HISTÓRICA
- “ENDEREÇO”
- IMPLANTAÇÃO E MORFOLOGIA
- PROXIMIDADE AO TRABALHO
- VÍNCULO COM A CIDADE
- SERVIÇOS/EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

INOVAÇÃO

- QUADRAS DE USO MISTO
- PERMEABILIDADE FÍSICA DO NÍVEL TÉRREO COM POSSIBILIDADE DE CONTROLE
- RETROFIT DAS EDIFICAÇÕES COM NÍVEL DE PROTEÇÃO
- NOVOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS
- ALEGRA CENTRO / ALEGRA CENTRO HABITAÇÃO
- COMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA
- RESIDÊNCIAS ARTÍSTICAS/ESTUDANTIS
- ALUGUEL SOCIAL
- RESGATE E AMPARO SOCIAL

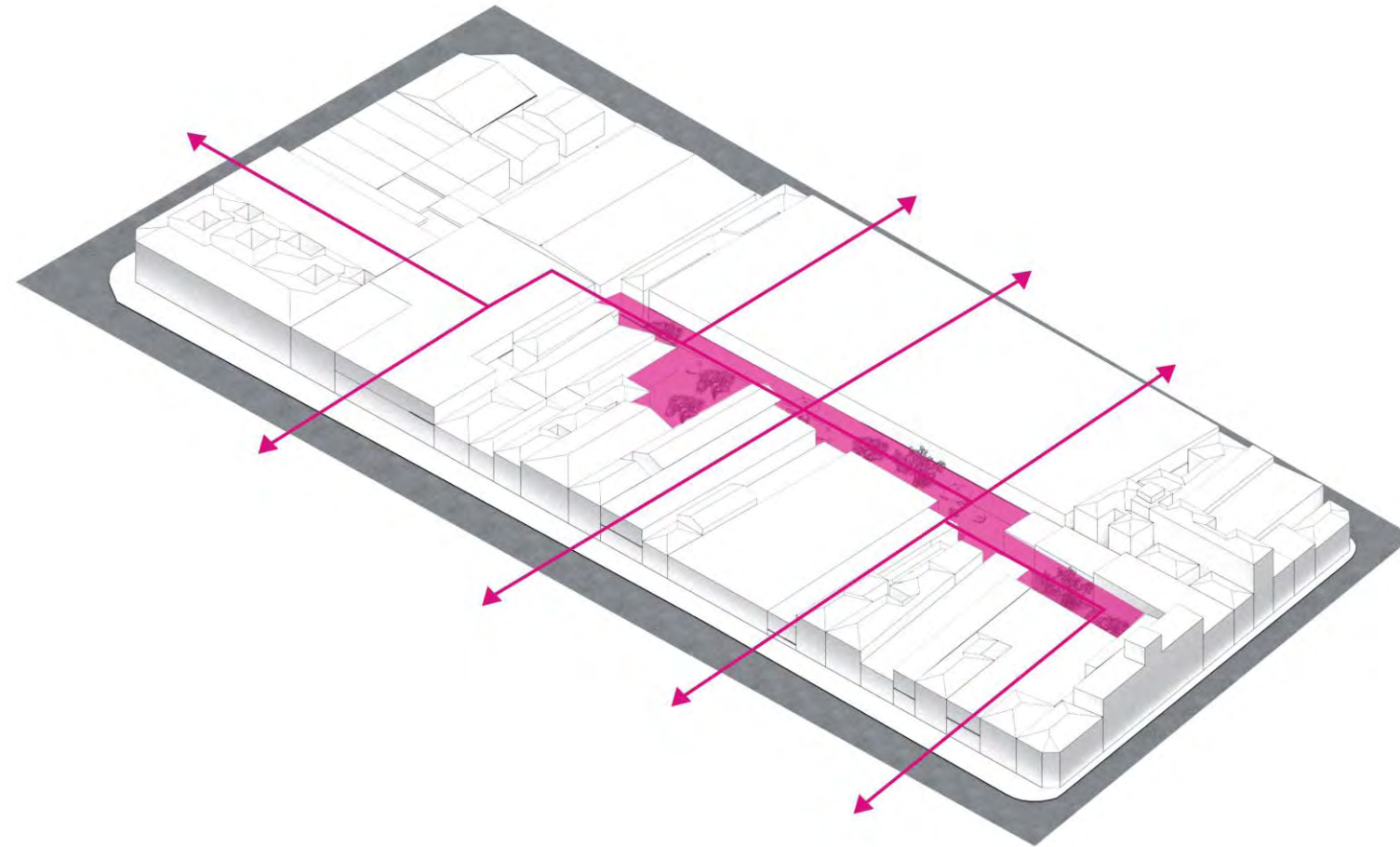


situação atual

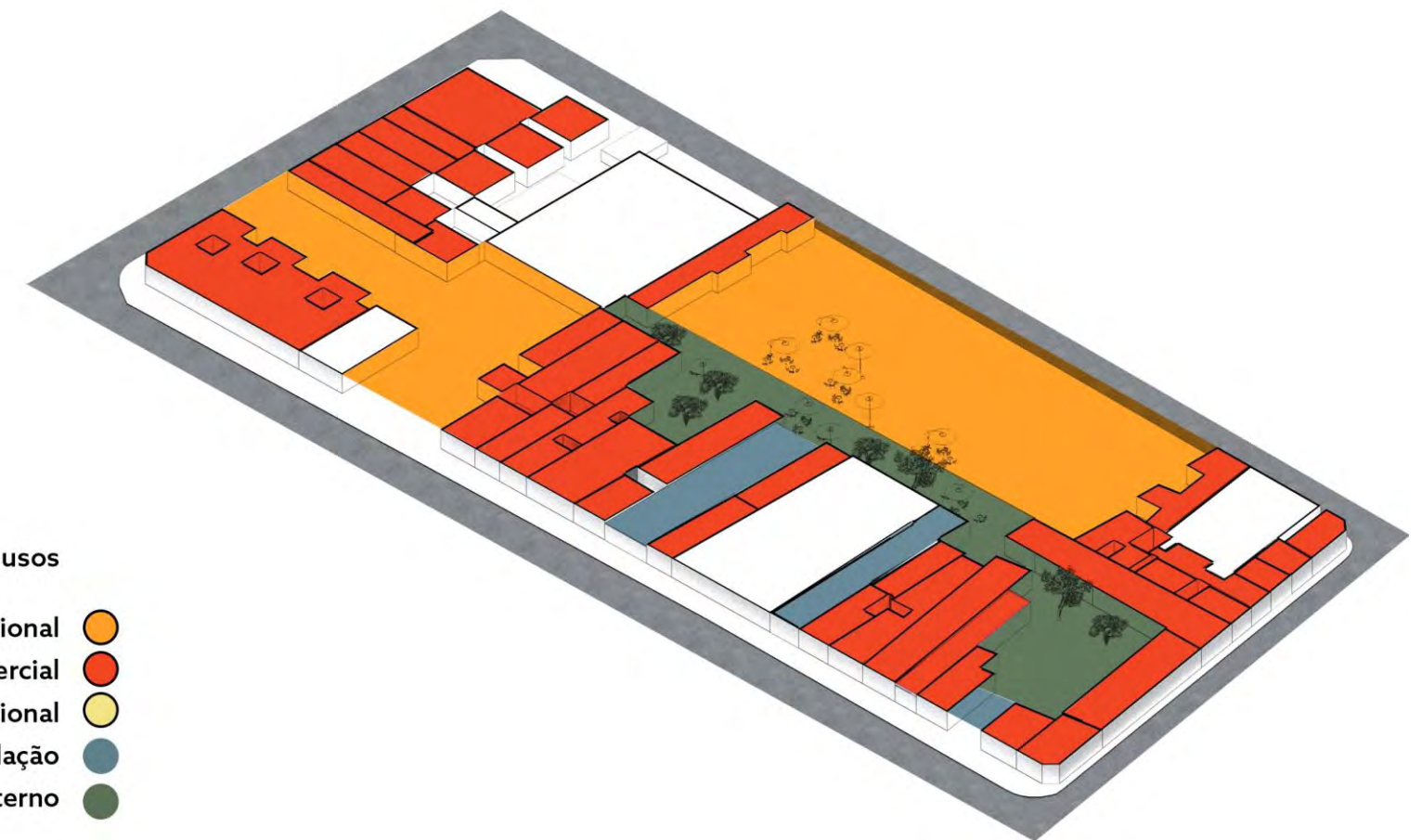


diagnóstico

- edifícios passíveis de recuperação
- edifícios passíveis de demolição | vazios urbanos
- edifícios mantidos



- setorização
- moldura edificada ○
 - pátio interno ●
 - fluxos ○



- usos
- habitacional ●
 - comercial ●
 - institucional ●
 - circulação ●
 - pátio interno ●





BAIRRO COTA, CUBATÃO
<http://www.cdhu.sp.gov.br/web/quest/cores-da-urbanidade>



MAKOKO FLOATING SCHOOL | Lagos, Nigeria | 2012
<http://www.nleworks.com/case/makoko-floating-school/>



SHELTER WITH DIGNITY (homeless population)
<https://www.framlab.com/homed>

Sem dinheiro público, três iniciativas revolucionam as habitações sociais no Brasil

Conheça o TETO, o Programa Vivenda e o Moradigna, três empresas que visam fortalecer comunidades através da reforma de casas ou da construção de infraestrutura local

<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/urbanismo/tres-organizacoes-que-estao-revolucionando-as-habitacoes-sociais/>

Conheça a “Casa S” que fica pronta em pouco tempo e custa menos de R\$ 5 mil

Projeto Casa S desenvolvido por arquiteto vietnamita tem interesse social e visa atender população carente do mundo todo

<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/conheca-a-casa-s-que-fica-pronta-em-pouco-tempo-e-custa-menos-de-r5-mil/>

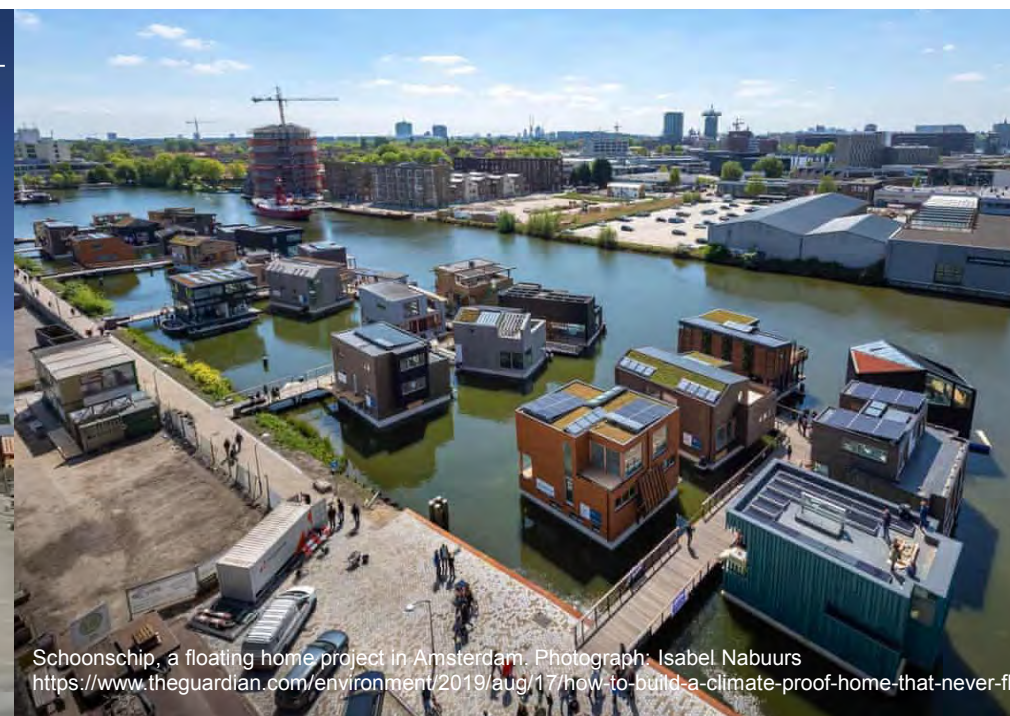
Casa impressa em 3D leva 12 horas para ficar pronta e custa R\$ 32 mil

A inovação que torna possível esse tipo de construção é a impressora Vulcan, que está sendo apresentada esta semana na feira de tecnologia SXSW, nos Estados Unidos; assista ao vídeo

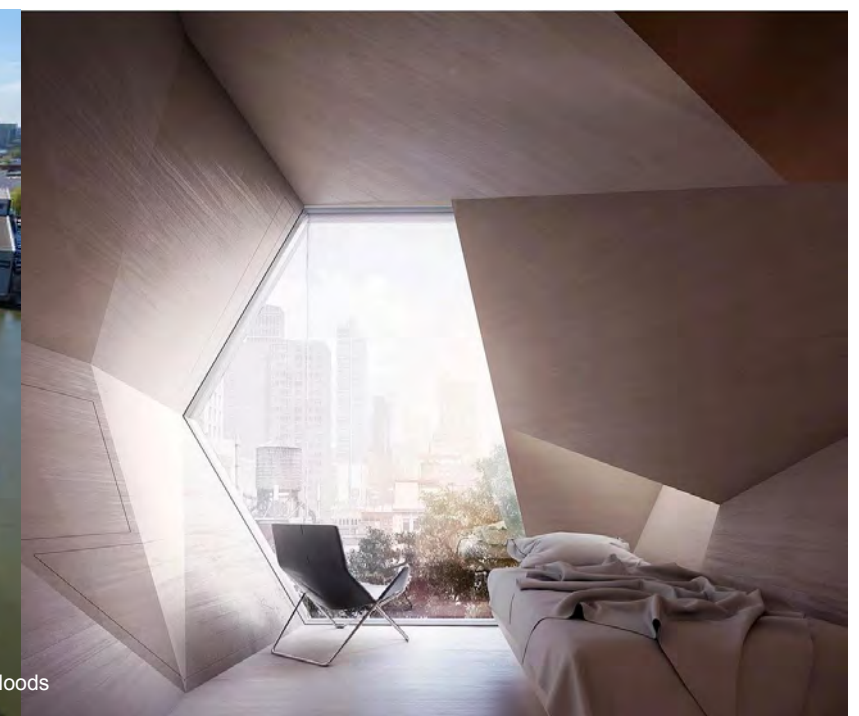
<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/casa-impressa-em-3d-leva-12-horas-para-ficar-pronta-e-custa-r-32-mil/>



VILA SANHUA, JOÃO PESSOA
<https://paraibaonline.com.br/2018/06/prefeitura-de-joao-pessoa-inaugura-villa-sanhua-nesta-terca-feira/>



Schoonschip, a floating home project in Amsterdam. Photograph: Isabel Nabuurs
<https://www.theguardian.com/environment/2019/aug/17/how-to-build-a-climate-proof-home-that-never-floods>



12. ALGUMAS REFERÊNCIAS

“A relação simbiótica entre modelo cultural e espaços habitados é dissociável dentro do que conhecemos como “história da humanidade”. Não obstante, na atualidade, surge uma divergência entre os modelos tradicionais de planejamento urbano e as necessidades da sociedade civil. Esse questionamento emerge perante à ineficiência das políticas urbanas vigentes nos países do sul global, à ascensão das forças de direita que atingem especialmente às Américas e ao cerceamento diante ao campo artístico-cultural no Brasil.”

Paula Monroy

Dentro da perspectiva acerca das diferentes necessidades habitacionais existem diversos movimentos socioculturais que refletem a intensa busca pela moradia digna e, também, por seu desempenho no que diz respeito à função social da propriedade nos centros urbanos.

Traçando um breve panorama internacional, regional e local, este capítulo destaca algumas experiências no campo da moradia social, com o intuito de ilustrar estas diferentes necessidades, e como o poder público, o setor privado e a comunidade podem exercer papel fundamental na busca de soluções desse tema de grande complexidade e diversidade.



Ouvidor 63
Foto: Fernando Donasci
Fonte: O Globo

ELEMENTAL

ALEJANDRO ARAVENA

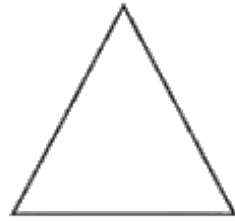
Dentro do contexto internacional, o arquiteto chileno Alejandro Aravena, idealizador do escritório de arquitetura e urbanismo Elemental, destacou-se no que se refere habitação social. Foram 88 trabalhos em 37 países que trataram temas relacionados à segregação, desigualdade, subúrbios, saneamento, desastres naturais, déficit habitacional, entre outros. Em 2016, o arquiteto foi premiado com o Pritzker, título que se compara a um Nobel da arquitetura, pelo desempenho de seu trabalho frente às tais questões sociais.

Uma vez que o objetivo do escritório é colaborar para o aumento da oferta de habitação social no mundo, os projetos partiram do “Princípio de Incrementalidade”, que configura o conceito de “meia casa”. O raciocínio propõe que sejam estabelecidas prioridades do que se deve projetar e construir primeiro dentro de uma metade. Para obter um resultado positivo, e então evitar a deterioração típica de expansões desordenadas, o projeto já prevê o cenário final da casa, fornecendo uma liberdade para o usuário e orientando suas ampliações futuras. Para a Elemental, a ideia é que se construa estrategicamente a primeira metade – estrutura, banheiro, cozinha, escadas e telhado – que é a parte com os maiores desafios técnicos, e deixar em aberto uma alternativa que permite a personalização das unidades habitacionais caso exista a necessidade de expansão.

O escritório disponibiliza em seu site quatro projetos formulados dentro desse conceito – Quinta Monroy, Monterrey, Lo Barnechea e Villa Verde - em formatos PDF e DWG.

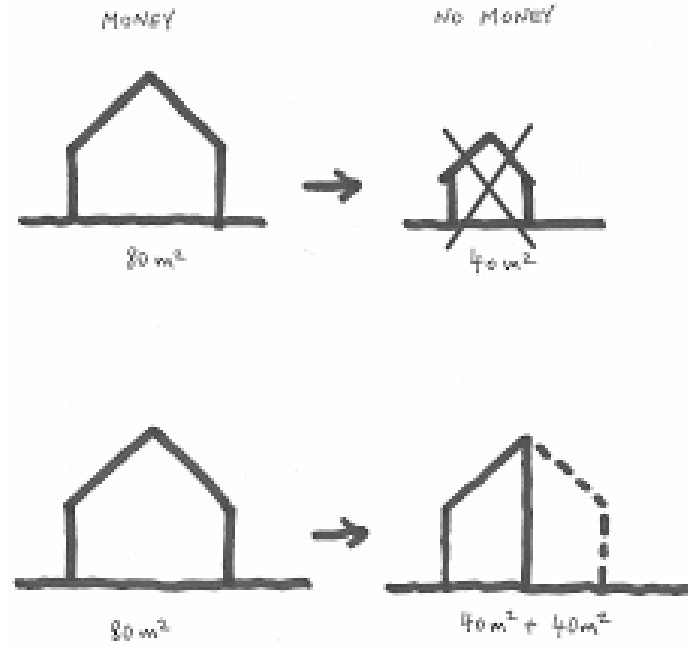
Make sure you balance:

Low-rise high density

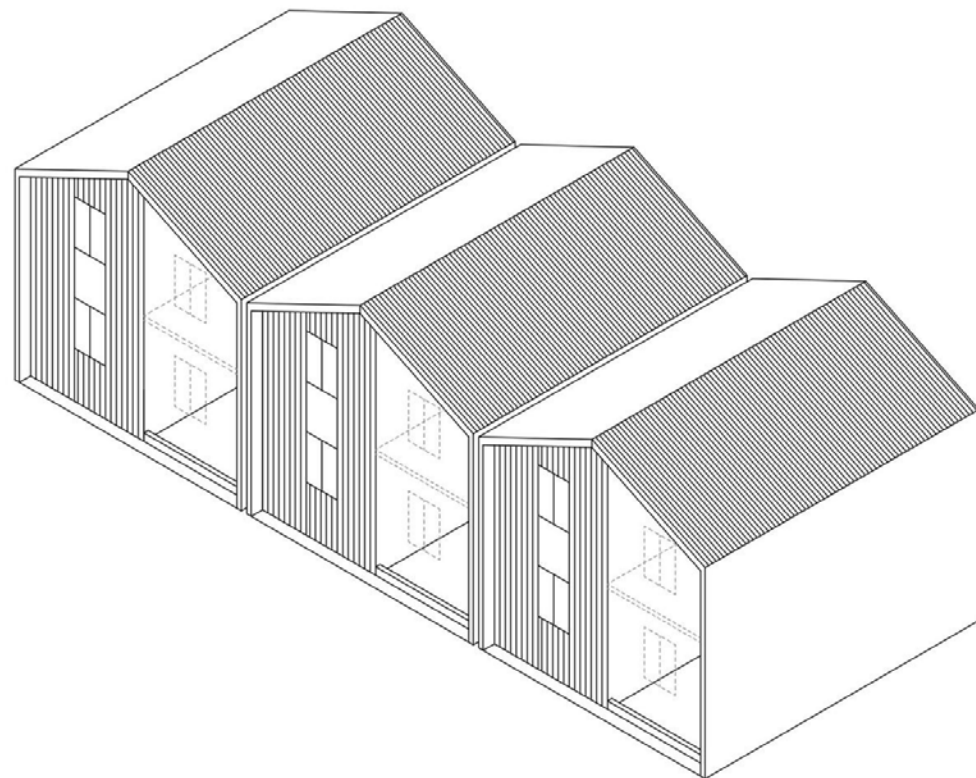


without overcrowding

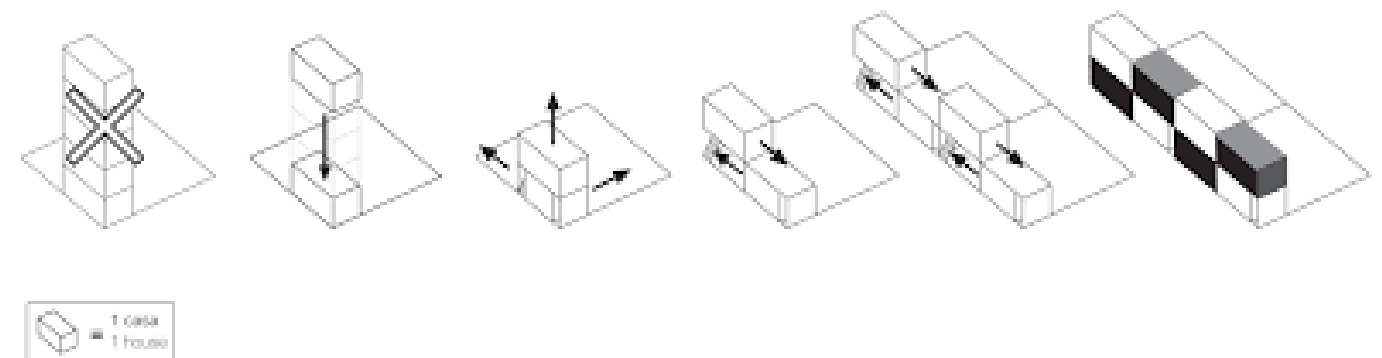
with possibility of expansion



Fonte: Elemental



Villa Verde
Fonte: Archdaily



Quinta Monroy
Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

ELEMENTAL: QUINTA MONROY

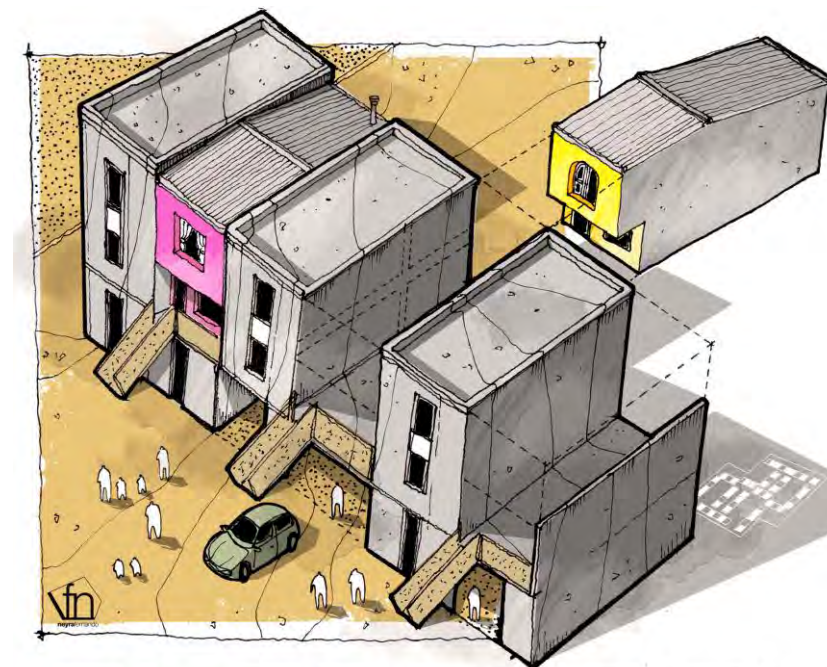
Um dos projetos que ganhou grande destaque mundial dentro do portfólio da Elemental é a habitação social Quinta Monroy, instalada na cidade de Iquique, no Chile.

A área na região central da cidade, em que se moravam cerca de cem famílias, era cobiçada pela expansão imobiliária formal. As pessoas lá viviam em condições precárias desde a década de 60, com a falta de saneamento básico e infraestrutura. A partir do programa “Vivienda social dinamica sin duda”, a agência governamental promoveu a aquisição dessa gleba e forneceu o valor de US\$ 7.500,00 para que cada família pudesse comprar seu lote e construir uma casa.

O valor cedido permitia que se construísse uma casa de aproximadamente 30 m². Nesse contexto, o escritório Elemental entrou como responsável pela coordenação desse financiamento e desenvolveu um projeto de forma que os moradores se mantivessem no local e que usufruíssem de melhores condições de moradia, mantendo o acesso aos equipamentos públicos e à infraestrutura da região central da cidade.

As novas unidades habitacionais foram organizadas em grupos de 20, cada um com um pátio coletivo de acesso privativo, garantindo a vida em comunidade com certo controle. A tipologia das casas permitiu alcançar uma densidade suficientemente alta para que se tornasse possível viabilizar o empreendimento com os valores disponibilizados aos moradores pelo poder público. A construção modular e estruturada das unidades permitiu que os crescimentos futuros acontecessem dentro da estrutura já prevista, e que a casa pudesse, ao longo do tempo e dentro da disponibilidade dos moradores, se transformar de 30 m² para 70 m².

A participação da comunidade foi essencial para o sucesso do empreendimento.



ELEMENTAL

Fonte: Behance

Fonte: Germen Nuevo Muralismo Mexicano
https://www.facebook.com/pg/muralismogermen/photos/?ref=page_internal



Photo: Germen Crew

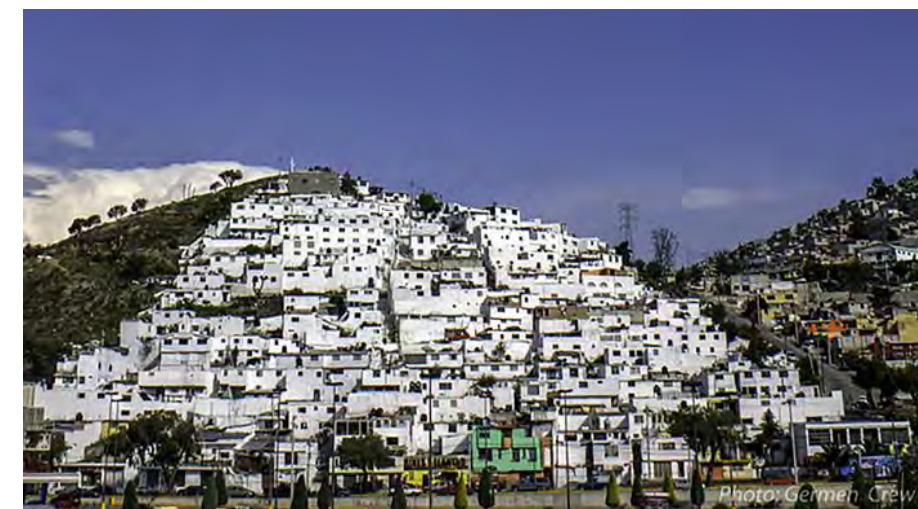
COMUNIDADE LAS PALMITAS

A comunidade Las Palmitas encontra-se no município de Pachuca, a aproximadamente 90 km da Cidade do México, e ficou conhecida pela intervenção pouco convencional que resultou em uma queda significativa da violência na região. As mudanças surgiram após a concepção de um projeto, com iniciativa do governo local, que envolveu moradores e artistas, a fim de transformar a paisagem das casas existentes de uma colina em uma tela de pintura.

Através de cores, os artistas urbanos do coletivo *Germen* executaram a intervenção utilizando a prática do muralismo, uma forma de arte muito reconhecida nas tradições do país. De acordo com entrevista realizada com os artistas, cerca de 450 famílias participaram diretamente nas ações promovidas.



Antes da intervenção.
 Fonte: Gazeta do Povo
<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/estilo-cultura/arte-de-rua-transforma-comunidade-violenta-no-mexico/>



Durante a intervenção.
 Fonte: Gazeta do Povo
<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/estilo-cultura/arte-de-rua-transforma-comunidade-violenta-no-mexico/>



Fonte: Vaidapé

CASA AMARELA

QUILOMBO AFROGUARANY

O imóvel tombado como Patrimônio Histórico da cidade de São Paulo, conhecido como Casa Amarela e Quilombo Afroguarany, é uma ocupação sociocultural que abriga artistas autônomos desde 2014 e que, por meio de uma cooperativa, desenvolvem trabalhos ligados à arte e cultura em um espaço até então ocioso. A casa possui 27 cômodos distribuídos em 3 pavimentos, em um terreno com aproximadamente 1650 m².

Localizado na Rua da Consolação, no centro da cidade, o imóvel é propriedade da Secretaria Municipal da Cultura e esteve desocupado por 13 anos, o que motivou um grupo de artistas a tomar posse do local. A ocupação da antiga residência deu início a um ateliê compartilhado em um espaço de moradia que concebe atividades de artes visuais, música, dança e teatro, além de desenvolver uma intensa relação com os moradores vizinhos (não sem conflitos) e atuar como um centro comunitário.

“Produzimos semanalmente para a cidade uma agenda com uma programação extensa de cursos, oficinas, feiras, eventos e todas as segundas feiras as 20h em nossa assembleia, recebemos dezenas de coletivos artísticos, culturais e autônomos sem incentivo público ou privado, oriundos de todas as regiões de São Paulo, Brasil e Mundo, que se utilizam do espaço para suas produções, ensaios, espetáculos de teatro e dança, workshops, campeonatos entre outras tantas atividades já desenvolvidas nesses anos.”

23 de fevereiro de 2018
Carta Aberta: Casa Amarela Quilombo Vive!

Com o intuito de valorizar a importância da função social da propriedade no meio urbano, o movimento cultural denominado MOEPO – Movimento de Ocupação de Espaços Públicos Ociosos atua como um ato de resistência no que se refere a busca pela moradia digna contra a exclusão e segregação. Entre pedidos de reintegração de posse, os ocupantes buscam mobilizar ações sociais baseadas em matrizes afro-indígenas, por isso denominado como “Quilombo Afroguarany”.



Fonte: Ateliê Compartilhado
Disponível em:
<https://ateliecompartilhado.wordpress.com/page/2/>



Fonte: Trabalho final de graduação - Ocupar o patrimônio: reflexões sobre estudos de caso
Marina Chagas Brandão



OUIDOR 63

“A ARTE COMO INCLUSÃO SOCIAL E LUTA POR MORADIA”

O prédio de treze andares no centro de São Paulo que permaneceu em situação de abandono por sete anos, conhecido por Ouvidor 63, é agora sede de uma das maiores ocupações artísticas da América do Sul. Desde 2014 funciona como usina de criações e intercâmbio de conhecimento aberto à comunidade. O edifício, propriedade do governo do Estado desde os anos 1950, foi sede da Secretaria de Estado da Cultura até 2005, e em 2007, foi concedido à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), passando por variadas tentativas de venda através de leilões.

“Embora pequena, a Rua do Ouvidor, no centro de São Paulo, é um lugar de grande fluxo de pedestres. A razão é a conexão da estreita rua – parte dela fechada para carros – com a passarela que leva ao Terminal Bandeira, um dos maiores terminais de ônibus do centro da capital paulista. Apesar da pressa que caracteriza a rotina dos habitantes de uma das maiores metrópoles do mundo, quem passa por ali tem a atenção despertada pelo prédio de número 63. O colorido do edifício, os grafites na fachada, gente com instrumentos musicais ou utensílios circenses. Há quatro anos, completados no último dia 1º de maio, o local abriga a ocupação Ouvidor 63, cuja característica peculiar é combinar atividades artísticas com a luta por moradia.

Na Ouvidor 63, todos os residentes são artistas. Há um pouco de tudo: dançarinos, cantores, músicos, artistas plásticos e visuais, acrobatas, palhaços, pintores e escultores. Ao todo, cerca de 120 pessoas vivem no local, incluindo algumas crianças e idosos, número que aumenta um pouco com visitantes esporádicos e estrangeiros que vêm conhecer a ocupação.

“Somos uma ocupação artística e também de moradia. Temos essa característica de ser uma ocupação artístico-cultural, e a gente usa isto como ferramenta de transformação social”, explica D’julia Gangary, de 42 anos, gaúcho de Porto Alegre e que há 15 anos reside em São Paulo, sendo os últimos dois na ocupação.”

Luciano Velleda para Rede Brasil Atual
05 de maio de 2018

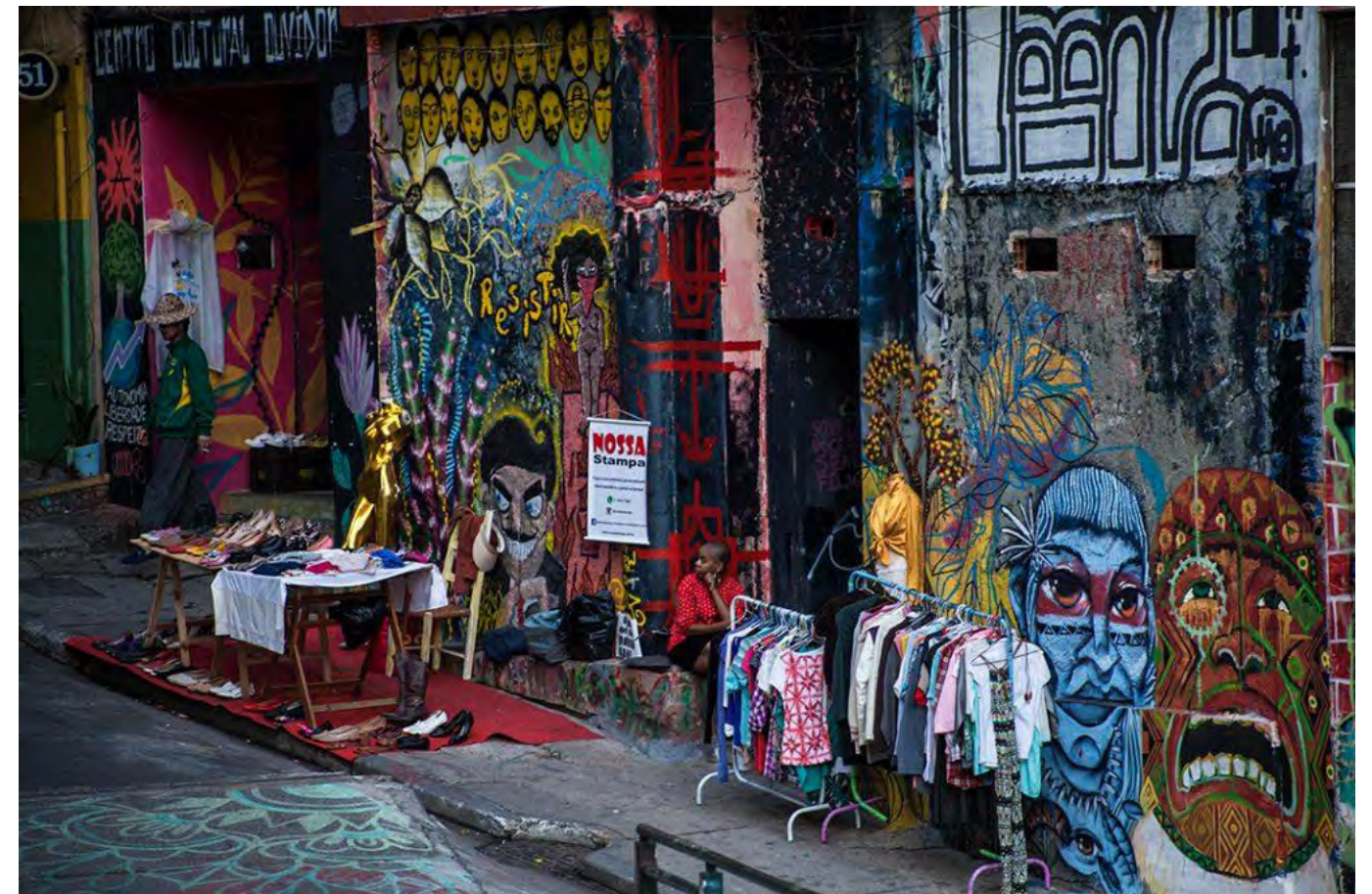
Com o intuito de abordar diferentes gêneros culturais, destaca-se a Bienal de Artes Ouvidor 63, evento correlato à Bienal de São Paulo, com a participação de artistas internos e externos à ocupação. Informações extraídas de entrevistas publicadas em matéria do São Paulo Estadão relatam que para tornar-se um novo morador é preciso passar pelo menos 30 dias como hóspede de um artista já residente e então submeter um projeto de arte para uma assembleia geral, visto que é uma residência artística, ressaltam os ocupantes.

O 59 Rivoli, em Paris, (<http://br.rfi.fr/cultura/20170901-antigo-predio-ocupado-no-centro-de-paris-vira-polo-artistico-internacional>) é uma referência consolidada em coletivos dessa natureza, tendo sido fonte de inspiração para essa iniciativa em São Paulo.

Foto: Leila Fujii - 2017

Fonte: Flickr

<https://www.flickr.com/photos/sescsp/36160006421/in/photostream/>



Fotos: Elza Cohen
Fonte: Asfalto - UOL



PROGRAMA CÂMBIO VERDE

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE CURITIBA

<https://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/cambio-verde/344>

<https://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2019/01/08/pontos-de-troca-de-lixo-reciclavel-por-alimentos-voltam-a-funcionar-nesta-terca-feira-em-curitiba.ghtml>

O Programa Câmbio Verde, nasceu de uma derivação do Programa Compra do Lixo e do Programa Lixo que não é Lixo. Consiste na troca do lixo reciclável por frutas e verduras atendendo a população que recebe até 3,5 salários mínimos. Além de incentivar a separação de resíduos e a destinação correta dos recicláveis, o Câmbio Verde tem como objetivo melhorar a qualidade da alimentação dos curitibanos beneficiados.

Cada quatro quilos de lixo vale um quilo de frutas e verduras. Óleo vegetal e gordura animal também podem ser trocados: dois litros de óleo valem um quilo de alimento. São atendidas, em média, cinco mil pessoas por mês e coletadas 290 toneladas de recicláveis em todos os pontos da cidade. A quantidade de alimentos distribuídos chega a 80 toneladas.

Modalidades de Câmbio Verde

Câmbio Verde nos Pontos de Troca

Incentivar os moradores a separarem o lixo orgânico do reciclável;

Toda população do Município de Curitiba pode participar deste programa, levando ao ponto de troca, que têm datas e horários pré-determinados, 4 Kg de materiais recicláveis (papel, papelão, vidro, sucata ferrosa e não ferrosa) os quais serão trocados por 1 Kg de produtos hortifrutis.

Câmbio Verde nas Entidades Assistenciais (Câmbio Verde Solidari Entidades Assistenciais (Câmbio Verde Solidarity))

Promover e incentivar a reciclagem;

Incrementar a alimentação das pessoas que residem ou se dirigem a essas entidades, a fim de ter ao menos uma alimentação no dia.

Objetivo do Programa:

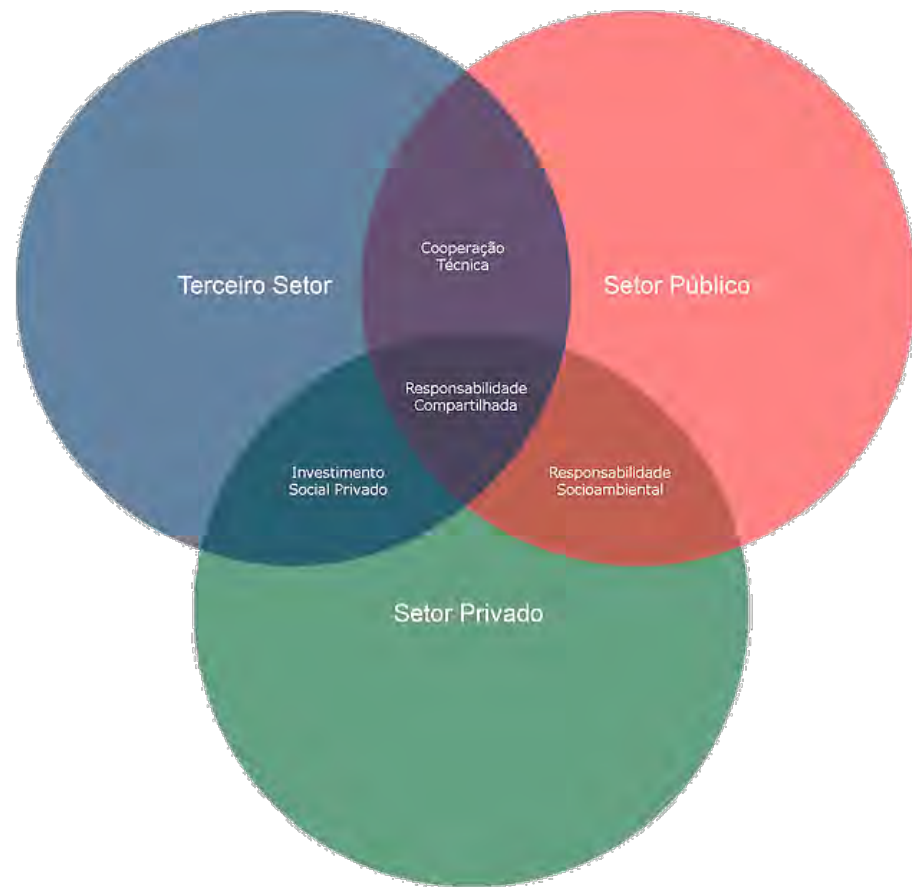
Promover o escoamento da safra de produtos hortifrutis dos pequenos produtores de Curitiba e da Região Metropolitana;

Criar na população o hábito de separar o lixo reciclável;

Sensibilizar a comunidade para a correta destinação final dos resíduos;

SISTEMA AMBIENTAL DE COLETA DE RESÍDUOS

Um projeto tripartite pela recuperação do estuário de Santos e São Vicente.



INSTITUTO ECOFAXINA

LIMPEZA, MONITORAMENTO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL

A poluição proveniente de ocupações irregulares como palafitas vêm dando sinais negativos de grande impacto ambiental sobre as áreas estuarinas e praias de Santos e São Vicente. O Instituto Ecofaxina é uma associação sem fins econômicos, com autonomia administrativa e financeira, que visa a limpeza, reciclagem e recuperação ambiental de áreas degradadas de mangue e diminuir o aporte plástico no oceano.

Como finalidade das atividades do Instituto, destacam-se:

- Desenvolver atividades e finalidades de relevância pública e social;
- Desenvolver programas de defesa, recuperação e conservação do meio ambiente, educação ambiental, geração de renda e promoção do desenvolvimento sustentável;
- Promover a proteção dos recursos hídricos e a conservação do solo;
- Promover a conservação e recuperação de Áreas de Preservação Permanente, da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos;
- Promover medidas de adaptação às mudanças climáticas e mitigação de seus efeitos;
- Desenvolver pesquisas científicas;
- Organizar treinamentos, palestras, seminários, eventos e cursos especiais;
- Gerir ou assessorar cooperativas de catadores em suas atividades profissionais específicas, proporcionando viabilidade econômica em suas tarefas de coleta, armazenamento, processamento e comercialização de apares e materiais reaproveitáveis;
- Desenvolver programas de atualização e preparação profissional;
- Desenvolver projetos em parceria, cooperação, apoio com escolas, faculdades, universidades, governos, empresas, cooperativas e associações;
- Promover o voluntariado;
- Desenvolver novos modelos experimentais não econômicos de produção, comércio, emprego e crédito;
- Prestar atendimento de zoonose e atenção aos animais silvestres;
- Manter unidades de conservação e gestão de áreas de proteção ambiental;

O PROJETO

O projeto apresentado pelo grupo Ecofaxina configura a participação conjunta entre moradores, voluntários, iniciativa privada e Prefeituras, visando a expansão do trabalho, o aprimoramento tecnológico, a capacitação para gestão e eventuais melhorias em infraestrutura em áreas degradadas de Santos e São Vicente. A proposta consiste na construção de um galpão às margens do estuário para funcionar como uma base operacional para o trabalho e limpeza e recuperação de áreas de mangue.

Um dos objetivos é a intensa participação e cooperação dos moradores e associações locais, incluindo a capacitação e instrução dos mesmos através de aulas teóricas e treinamentos a fim de promover e difundir consciência e respeito da importância ecológica para a região e geração de empregos.



Base Operacional Santos
Fonte: Instituto Ecofaxina



Ecobarreiras
Fonte: Instituto Ecofaxina

INSTITUTO ECOFAXINA

LIMPEZA, MONITORAMENTO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Com o intuito de reciclar os resíduos coletados, a instalação do galpão permite que a pesagem, triagem e separação do material coletado seja realizada no local. O Instituto Ecofaxina sugere que o galpão esteja localizado em área de margem estuarina, no bairro São Manoel, local ocupado por palafitas e integrado em área de APP.

Segundo entrevista extraída de uma publicação do Uol Notícias, realizada com Schepis – integrante do Instituto, esta área deve ser esvaziada com a ida de 205 famílias para o conjunto habitacional Santos O. Ele ainda ressalta que a ideia é envolver a comunidade, gerando renda para os moradores a partir da coleta seletiva do lixo e venda dos recicláveis.

ECOBARREIRAS

Como uma das propostas apresentadas pelo Instituto, a ecobarreira é um equipamento que impede a dispersão dos resíduos descartados pelas favelas de palafitas no manguezal, evitando que alcancem a baía de Santos e o mar aberto.

De acordo com informações fornecidas pelo site do Instituto, aproximadamente 20 toneladas de resíduos recicláveis são descartados diariamente em áreas de mangue, o que reforça a necessidade de planos que atuem sobre a presente situação.

COLETA DE RESÍDUOS

O descarte irregular de materiais recicláveis em rios é um dos agravantes da problemática existente sobre as ocupações irregulares em palafitas. Uma alternativa para coleta desses materiais, apontada pelo projeto, é a instalação de um deck flutuante no final dos principais becos do Dique da Vila Gilda, de modo que sirvam como pontos de apoio para a realização de coletas semanais por embarcações.



Decks flutuantes para coleta de materiais recicláveis
Fonte: Instituto Ecofaxina



Reflorestamento Estuarino
Fonte: Instituto Ecofaxina

INSTITUTO ECOFAXINA

LIMPEZA, MONITORAMENTO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Programa de reflorestamento estuarino

O grupo apresenta ainda uma proposta para recuperação das áreas de mangue que tem como objetivo principal reflorestar essas áreas degradadas após ações de limpeza.

A proposta é diviida e organizada em 7 fases:

1. *Desenvolver estudos envolvendo as espécies individualmente e a ecologia de comunidades de espécies de mangue que ocorrem naturalmente no local, prestando particular atenção aos padrões de reprodução, distribuição, e sucesso no estabelecimento de plântulas.*
2. *Obedecer a hidrodinâmica normal que controla a distribuição e suporta com sucesso o crescimento de espécies alvo de mangue.*
3. *Avaliar as alterações do ambiente de mangue que ocorreram e que atualmente impedem a sucessão secundária natural.*
4. *Selecionar as áreas de reflorestamento através de aplicações das etapas 1-3 acima, que garantem a probabilidade de sucesso na reabilitação de um ecossistema florestal e evitam desperdícios, tanto financeiros quanto de esforços. (...)*
5. *Executar o programa de reflorestamento em locais apropriados, selecionados na etapa 4, acima, visando restaurar a hidrologia adequada e utilizar sementes, propágulos e ou mudas provenientes do manguezal natural, utilizando fontes locais para manejo.*
6. *Realizar o plantio somente depois de completar os passos de 1-5 acima, garantindo o recrutamento natural que irá fornecer a quantidade de mudas estabelecidas com sucesso, a taxa de estabilização e a taxa de crescimento necessária.*
7. *Inclui-se ainda a utilização de técnicas específicas para o plantio sobre águas que possam receber impactos provenientes do contato com resíduos flutuantes como sacos plásticos, garrafas PET, fraldas, e demais resíduos que sejam descartados no leito estuarino.*

Para Schepis – integrante do Instituto – a recuperação de áreas degradadas é uma ferramenta de congelamento de favelas, para evitar que se instalem novas famílias no local e que mais mangue seja cortado. O Instituto aguarda respostas para as iniciativas.

FONTES CONSULTADAS

BLOCO 2

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria de Habitação. **Caderno 1, Análise de Custos Referenciais - Qualificação da Inserção Urbana**. Brasília, 2018. Disponível em: < https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/caderno1_analise_de_custos_referenciais.pdf>. Acesso em: 21 ago. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria de Habitação. **Caderno 2, Parâmetros Referenciais - Qualificação da Inserção Urbana**. Brasília, 2019. Disponível em: < <https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/caderno2parametrosreferenciais.PDF>>. Acesso em: 20 jan. 2019.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa, Minha Vida: Cartilha**. Disponível em: < <http://www.ademi.org.br/docs/CartilhaCaixa.pdf> >. Acesso em: 16 de mar. 2018.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil. In.: CARDOSO, A. L. (Org) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A.L.; JAENISCH, S.T; ARAGÃO, T.A. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. In.: CARDOSO, A.L.; JAENISCH, S.T; ARAGÃO, T.A. (Org) **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016

IBGE – Censo Demográfico 2010. Aglomerados Subnormais – Informações territoriais. Disponível em: < <https://ww2.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/00000015164811202013480105748802.pdf>> . Acesso em: 19 de set. 2019

FABIANO, Caio Manoel de Oliveira. **Subsídios ao plano de regularização fundiária e urbanística da zona especial de interesse social do núcleo habitacional do Dique Vila Gilda, Santos – SP**. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Área de concentração: Planejamento, Gestão e Projeto. São Paulo, 2008.

FABIANO, Caio; MUNIZ, Suely. Dique Vila Gilda: caminhos para a regularização. **Revista Planejamento e Políticas Públicas**, nº 34, jan-jun 2010. Brasília: IPEA, 2010. p. 231-239. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/173>

GOMES, Andréa Ribeiro; GHOUBAR, Khaled. Uma experiência de projeto de intervenção em favela, com foco na sustentabilidade local. Anais. São Paulo: **NUTAU-USP**, 2008.

MATEUS, Douglas Predo. **Assentamentos urbanos sustentáveis: contribuições internacionais e nacionais pela busca do direito fundamental à moradia digna no Município de Santos**. Tese (doutorado) - Universidade Católica de Santos, Programa de Pós-Graduação stricto sensu em Direito Ambiental Internacional, 2017

BLOCO 3

Archdaily. **Quinta Monroy / Elemental**. Publicado em 06 de fevereiro de 2012. Disponível em: < <https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>. Acesso em: 28 de set. 2019

Arquitete suas ideias. **Quinta Monroy, um exemplo de habitação social**. Publicado em 13 de abril de 2016. Disponível em: < <http://arquitetesuasideias.com.br/2016/04/13/quinta-monroy-um-exemplo-de-habitacao-social/>> . Acesso em: 28 de set. 2019

Arte Com Texto. **Ocupação Artística Ouvidor 63 - Apresentação**. Disponível em: < <http://artcontexto.com.br/portofolio/biografia-14-paula-monroy/> > Acesso em: 20 de set. 2019

Asfalto - UOL. **Por dentro da Ouvidor 63, a maior ocupação cultural da América Latina**. Publicado em 10 de julho de 2018. Disponível em: < <https://asfalto.blogosfera.uol.com.br/2018/07/10/por-dentro-da-ouvidor-63-a-maior-ocupacao-cultural-da-america-latina/>>. Acesso em: 20 de set. 2019

BRANDÃO, Marina Chagas. **Ocupar o patrimônio: Reflexões sobre estudos de caso**. Publicado em dezembro de 2016. Disponível em: < <http://outrosurbanismos.fau.usp.br/ocupar-o-patrimonio-2/>>. Acesso em: 25 de set. 2019

Casa Amarela. **Carta aberta: Casa Amarela Quilombo Vive!** Publicado em: 23 de fevereiro de 2018. Disponível em: < <https://www.facebook.com/casamarelaquilombo/posts/845717892286832>>. Acesso em: 19 de set. 2019

Instituto Ecofaxina. **O Projeto**. Disponível em: < <https://www.institutoecofaxina.org.br/o-projeto> >. Acesso em: 19 de set. 2019

Revista do Brasil. **Ouvidor 63: a arte como instrumento de inclusão social e luta por moradia**. Publicado em 05 de maio de 2018. Disponível em: < <https://www.redebrasilatual.com.br/revistas/2018/05/ouvidor-63-a-arte-como-instrumento-de-inclusao-social-e-luta-por-moradia/> > Acesso em: 20 de set. 2019

São Paulo Estadão. **Ouvidor, 63, há 3 anos nas mãos de artistas**. Publicado em 29 de abril de 2017. Disponível em: < <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,ouvidor-63-ha-3-anos-nas-maos-de-artistas,70001756912> > Acesso em: 20 de set. 2019

UOL Notícias. **“A casa está afundando”. Habitantes de palafitas se equilibram em meio a água suja em Santos**. Publicado em 04 de junho de 2018. Disponível em: < <https://www.uol.com.br/noticias/especiais/as-palafitas-de-santos.htm>> . Acesso em: 26 de set. 2019

Iniciativa Comunitas

Regina Esteves
Diretora-presidente

Washington Bonfim
Diretor do Programa Juntos

Ronyse Pacheco
Diretora de Relações Institucionais

Patricia Loyola
Diretora de Gestão e Comunicação

Dayane Reis
Gerente de Comunicação

José Rodrigues
Gerente do Programa Juntos

Álvaro Rodríguez
Coordenador de Projetos

Agradecimentos

Clarissa Malinverni
Gustavo Bernardino
Felipe Teixeira
Gabriela Beloto
Ilaine Melo
Fernanda Pinheiro da Silva e
Beatriz Rossi Corrales

Prefeitura Municipal de Santos

Prefeito Paulo Alexandre Barbosa

Coordenação
Secretário Rogério Pereira dos Santos
Secretaria de Governo

Coordenação Técnica
Arquiteto Glaucus Renzo Farinello
Geóloga Angela Maria G. Frigerio

Apoio Técnico

Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Secretaria de Assuntos Portuários, Indústria e Comércio
Secretaria de Meio Ambiente
Companhia de Habitação da Baixada Santista –
COHAB SANTISTA

Jaime Lerner Arquitetos Associados

Equipe Chave JLAA

Arq. Jaime Lerner
Supervisão
Arq. Ariadne dos Santos Daher
Coordenação Geral
Arq. Felipe Guerra
Concepção Projetos Estratégicos
Arq. Fernando Canalli
Concepção Estratégia Área Central
Arq. Paulo Kawahara
Concepção Estratégia Área Continental

Desenvolvimento

Arq. Jaime Lerner
Arq. Paulo Kawahara
Arq. Valéria Bechara
Arq. Fernando Canalli
Arq. Fernando Popp
Arq. Gianna Rossanna De Rossi
Arq. Ariadne dos Santos Daher
Arq. Felipe Guerra

Arq. Arthur Cordeiro Rodrigues
Arq. Érika Poletto
Arq. Fabiana Moro Martins
Arq. Laís Oliveira
Est. Arq. Ana Luiza Ottersbach
Est. Arq. Fernando Fedalto

Consultoria em Gestão Pública, Economia Urbana e Habitação

Alberto Maia da Rocha Paranhos, Economista Urbano
Gabriel Pimentel Fernandes, Assistente de Pesquisa Econômica
Allan Feliph Freitas Pereira, Assistente de Planejamento Urbano

