PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E SUSTENTÁVEL

VIDA NOVA NO MORRO

NITERÓI - RJ

BR – L1675

PLANO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

Amostra Representativa:

Morro da Boa Vista, Morro do Pau Ferro e Vila Ipiranga

Versão Preliminar

Novembro de 2025

Permitida a reprodução total ou parcial deste documento, desde que citada a fonte.

CRÉDITOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

Rodrigo Neves
Prefeito de Niterói

Isabel Swan
Vice-Prefeita

Fernanda Sixel Barreto
Diretora do Escrit. de Políticas Transversais de Direitos e Cuidados

Marcele Sardinha de Almeida
Secretária de Habitação e Regularização Fundiária -

Danielly Brondani dos Santos
Subsecretária Programa Vida Nova no Morro

Cláudia Estefânia Ferrari
Assessora Técnica

Djuanne de Godoy Esmael
Assessora Técnica

Lourdes Cristhina S. Celestino
Assessora técnica

Mayara Micaela Alves Gomes
Assessora Técnica

Rodrigo da Veiga Reis
Assessor Técnico

Sabrina da Silva Souza
Assessora Técnica

BID – BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO

Diego Arcia
Chefe de Equipe - HUD

Alejandra Catacolli
Especialista Sênior - ESG

Rita Motta
Especialista Social - ESG

Carla Sanche
Consultora Social - ESG

Yara Fonseca
Consultora em Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD)

SUMÁRIO

CRÉDITOS 2
LISTA DE SIGLAS E ABREVIAÇÕES 8
LISTA DE FIGURAS 9
LISTA DE FOTOS 9
LISTA DE QUADROS 9
LISTA DE TABELAS 10
APRESENTAÇÃO 11
CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROGRAMA 12
PLANO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO 14
1 PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS DEMANDAS DE REASSENTAMENTO 14
1.1 Morro da Boa Vista 14
1.1.1 Caracterização e Problemática 14
1.1.2 Soluções Propostas 20
1.1.3 Identificação dos impactos potenciais 23
1.2 Morro do Pau Ferro 24
1.2.1 Caracterização e Problemática 24
1.2.2 Soluções Propostas 32
1.2.3 Identificação dos impactos potenciais 35
1.3 Vila Ipiranga 37
1.3.1 Caracterização e Problemática 37
1.3.2 Soluções Propostas 41
1.3.3 Identificação dos impactos potenciais 44
2 CARACTERÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES E DA POPULAÇÃO AFETADA 45
2.1 Considerações preliminares 45
2.2 Dados gerais do cadastramento 46
2.3 Características das Edificações 47
2.3.1 Condição de Ocupação e Usos 47
2.4 Características das Pessoas 48
2.4.1 Total de pessoas e núcleos familiares 48
2.4.2 Gênero, composição familiar e chefia familiar 49
2.4.3 Faixas Etárias 50

2.4.4 Tempo de Moradia 51
2.4.5 Trabalho e Renda Familiar 52
3 OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO REASSENTAMENTO 55
4 MARCO LEGAL 57
5 PROGRAMA DE ATENDIMENTOS: MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO PELO PROCESSO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO 58
5.1 Objetivos do Programa de Atendimentos 58
5.2 Critérios de Elegibilidade 58
5.2.1 Tipos de Afetação 58
5.2.2 Categorias de pessoas elegíveis 59
5.2.3 Quanto à situação cadastral: 60
5.2.4 Quanto à situação de posse ou propriedade: 60
5.2.5 Categorias não elegíveis: 60
5.2.6 Situações específicas: 60
5.3 Critérios de Prioridade para seleção das opções 62
5.4 Atualização Cadastral 63
5.5 Soluções de Reassentamento: Medidas Compensatórias e Elegibilidades 64
5.5.1 Nos casos de afetação total permanente que gerem deslocamentos físicos (perdas de terrenos residenciais ou de abrigo/moradia) 67
5.5.2 Nos casos de afetação total e permanente em atividades econômicas que gerem deslocamentos econômicos 76
5.5.3 Nos casos de interrupção temporária a atividades econômicas sem a necessidade de deslocamento 81
5.5.4 Nos casos de afetação total permanentes em edificações de uso social privado (como: associações de moradores, locais religiosos, ONGs etc.) 82
5.5.5 Nos casos de afetações parciais e permanentes (independente do uso) .. 82
5.5.6 Medidas de Apoio 83
5.5.7 Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias 85
5.6 Método de Avaliação de Compensações e Perdas 88
5.6.1 Avaliação das perdas e compensações pelo deslocamento físico 88
5.6.2 Avaliação das compensações por perdas econômicas 89
5.7 Condições prévias para o reassentamento 90
6 ARRANJO INSTITUCIONAL 93
6.1 Arranjo de Implementação do Reassentamento 94
6.2 Empresa de apoio à implementação do Reassentamento 96
7 PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DO REASSENTAMENTO 99

7.1 Etapa 1 – Preparação 99
7.1.1 Situação de Afetação: diagnóstico preliminar 99
7.1.2 Cadastramento Físico e Socioeconômico 100
7.1.3 Laudos de Avaliação: análise dos bens afetados e perdas econômicas .. 100
7.1.4 Planos de Reassentamento 100
7.2 Etapa 2 – Sensibilização, Engajamento e Participação 101
7.2.1 Consultas Públicas (PER) 101
7.2.2 Reuniões com as comunidades 101
7.2.3 Comitês de Acompanhamento 101
7.3 Etapa 3 – Negociação 102
7.3.1 Atendimentos individuais 102
7.3.2 Montagem dos Dossiês Individuais 102
7.3.3 Reuniões de Negociação 103
7.3.4 Definição da solução de reassentamento ou medida compensatória 103
7.4 Etapa 4 – Operacionalização das medidas 103
7.4.1 Planejamento dos trâmites administrativos e legais 103
7.4.2 Execução dos trâmites e entrega das medidas 104
7.5 Etapa 5 – Mudança e Liberação do imóvel 104
7.5.1 Avaliação T1 (pré-mudança) 104
7.5.2 Acompanhamento social pré-mudança 104
7.5.3 Apoio Logístico e Acompanhamento da mudança 105
7.5.4 Liberação do imóvel e demolição 106
7.6 Etapa 6 – Acompanhamento pós mudança 106
7.6.1 Acompanhamento social pós-mudança 106
7.6.2 Oferta de atividades de TTS em Apoio ao Reassentamento 107
7.6.3 Avaliação T2 (pós-mudança / pós-reassentamento) 107
7.6.4 Avaliação Final do Reassentamento 107
7.6.5 Auditoria Final 107
8 TRABALHO SOCIAL EM APOIO AO DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL E MELHORIAS HABITACIONAIS 109
8.1 Trabalho Social – Desenvolvimento Socioterritorial (TSDST) 110
8.1.1 Diretrizes de Atuação 110
8.1.2 Eixos Estruturantes e Estratégias Prioritárias do TSDT do PVNM 111
8.2 Trabalho Social em Apoio às Melhorias Habitacionais 113
8.2.1 Diretrizes de Atuação 113

8.2.2 Integração Operacional e Ações Previstas 113
9 PARTICIPAÇÃO, ENGAJAMENTO E CONSULTAS PÚBLICAS 115
9.1 Mecanismos permanentes de consulta e acompanhamento 115
9.2 Consultas públicas no contexto do reassentamento 116
9.3 Comunicação acessível e atenção a grupos vulneráveis 117
9.4 Registro, devolutiva e transparência 118
10 MECANISMOS DE CONTROLE E NÃO REOCUPAÇÃO DAS ÁREAS LIBERADAS PELO REASSENTAMENTO 119
10.1 Etapa Pré-Obra 119
10.2 Durante as Obras 119
10.3 Pós-Obra 120
11 MECANISMO DE GESTÃO DE QUEIXAS 121
11.1 Finalidade e Princípios 121
11.2 Mecanismo de Gestão de Queixas - Reassentamento 121
11.3 Canais de relacionamento direto com as famílias e comunidades: Escritórios Sociais 122
11.4 Canais institucionais 123
11.4.1 Ouvidoria da Prefeitura de Niterói 123
11.4.2 No âmbito da UGP/do Programa 124
11.4.3 Canais – BID 124
11.5 Instâncias Extrajudiciais e de Mediação: 124
11.6 Instâncias judiciais 127
12 GÊNERO, DIVERSIDADE E ATENDIMENTO A GRUPOS VULNERÁVEIS 128
12.1 Gênero, Diversidade Sexual e Reassentamento 128
12.2 Populações Socioeconomicamente Vulneráveis 129
13 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E AUDITORIA FINAL 132
13.1 Monitoramento 133
13.2 Avaliação do Reassentamento 136
13.3 Auditoria Final 139
14 CRONOGRAMA ESTIMADO 140
15 ORÇAMENTO ESTIMADO 141
16 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 142
17 ANEXOS 143
1. Metodologia de cálculo para estimativa de afetações 143

LISTA DE SIGLAS E ABREVIAÇÕES

APA/APP	Área de Preservação Ambiental/ de Preservação Permanente
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CADMUT	Cadastro Nacional de Mutuários
CADUNICO	Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
ELO	Escritório Local
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MICI/BID	Mecanismo de Consulta e Investigação Independente / BID
MGQ	Mecanismo de Gestão de Queixas
MPAS	Marco de Políticas Ambientais e Sociais
MRI	Marco de Reassentamento Involuntário
PER	Planos Executivo de Reassentamento Involuntário
PBF	Programa Bolsa Família
PcD	Pessoa com Deficiência
PDAS	Padrões de Desempenho Ambiental e Social
PGAS	Plano de Gestão Ambiental e Social
PGM	Procuradoria Geral do Município
PMCV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
PMN	Prefeitura Municipal de Niterói
PPPI	Plano de Engajamento e Participação de Partes Interessadas
PRI	Plano de Reassentamento Involuntário
PVNM	Programa Vida Nova no Morro
RSTS	Setor de Reassentamento e Suporte de Trabalho Social
SMCDCR	Secretaria do Clima, Defesa Civil e Resiliência
SEMPAS	Secretaria Municipal de Participação Social
SGAS	Sistema de Gestão Ambiental e Social
SMPS	Sistema Municipal de Participação Social
SMHRF	Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária
TS	Trabalho Social
UGP	Unidade Gestora do Programa
UH(s)	Unidade Habitacional / Unidades Habitacionais
ZEIS	Zona de Especial Interesse Social

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Morro da Boa Vista: Localização 14
Figura 2 – Morro da Boa Vista: Zoneamento 15
Figura 3 – Morro da Boa Vista: Equipamentos Públicos 16
Figura 4 – Morro da Boa Vista: Carta Técnica Preliminar de Riscos a Movimentos Gravitacionais de Massa 19
Figura 5 - Morro da Boa Vista: Masterplan 22
Essa área concentra as 15remoções potenciais, sendo: 3 por frente de obra e 12 por risco.Figura 6 – Morro da Boa Vista: Área de Influência Direta 23
Figura 7 - Morro do Pau Ferro: Localização 24
Figura 8 – Morro do Pau Ferro: Vias Principais 25
Figura 9 – Morro do Pau Ferro: Equipamentos Públicos 26
Figura 10 – Morro do Pau Ferro: Vista aérea da comunidade – com destaque ao maciço rochoso .30
Figura 11 – Morro do Pau Ferro: Mapa de Risco a Escorregamento 31
Figura 12 – Morro do Pau Ferro: Carta Técnica Preliminar de Riscos 31
Figura 13 – Morro do Pau Ferro: Pontos de Interdição – Defesa Civil 32
Figura 14 – Morro do Pau Ferro: Masterplan 34
Figura 15 – Morro do Pau Ferro: Área de Influência Direta 35
Figura 16 – Vila Ipiranga: Localização 37
Figura 17 – Vila Ipiranga: Zoneamento 38
Figura 18 – Vila Ipiranga: Carta técnica preliminar de riscos – Vila Ipiranga 41
Figura 19 – Vila Ipiranga: Masterplan 43
Figura 20 – Vila Ipiranga: Área de Influência Direta 44
Figura 21 - Fluxo de elegibilidade às medidas compensatórias relacionados ao deslocamento físico (perda de moradia), a partir do valor do laudo de avaliação 66
Figura 22 – Vista oblíqua e vertical de locais candidatos à implantação de conjunto habitacional pelo PVNM 68
Figura 23 – Localização do terreno do projeto CH Carolina Maria de Jesus 69
Figura 24 – Localização do terreno do projeto CH Aurora 70
Figura 25 – Planta – apartamento tipo 70
Figura 26 – Síntese Troca de Beneficiário (Reassentamento por Permuta) 73
Figura 27 – Arranjo Institucional de Gestão 93
Figura 28 - Etapas e Atividades do processo de reassentamento 99
Figura 29 – TS-PVNM: Frentes de Atuação 109

LISTA DE FOTOS

Foto 1 – Morro da Boa Vista: Característica da Ocupação 17
Foto 2 – Morro do Pau Ferro: Características da Ocupação 27
Foto 3 – Vila Ipiranga: Características da Ocupação 39

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Grau e Tipo de Afetação 59
Quadro 2 – Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias 86
Quadro 3 – Matriz Estimativa - Resumo 87
Quadro 4 - Ações do TS para inclusão de gênero e diversidade 129
Quadro 5 - Estratégias de atendimento à população vulnerável do reassentamento 130
Quadro 6 – Proposta de Indicadores mínimos sugeridos para o Monitoramento 134

Quadro 7 – Temas, Perguntas Avaliativas e Proposta de indicadores básicos sugeridos para Avaliação 137
Quadro 8– Proposta de Temas e Indicadores para avaliação do grau de satisfação das famílias com o reassentamento 138

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Motivos de Remoção x áreas e cadastros realizados 46
Tabela 2 – Uso x condição de ocupação 48
Tabela 3 – Situação de ocupação 48
Tabela 4 – Número de pessoas e núcleos familiares 49
Tabela 5 – Gênero e composição familiar 49
Tabela 6 – Faixas Etárias 51
Tabela 7 – Tempo de Moradia – no imóvel 52
Tabela 8 – Tempo de Moradia – no imóvel 52
Tabela 9 - Trabalha atualmente? X Relação com RPD 53
Tabela 10 – Renda Familiar 53

APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Niterói e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID estão preparando a operação de crédito **"Programa de Desenvolvimento Urbano e Sustentável – Vida Nova no Morro (BRL 1675)"**.

O Programa está estruturado em dois componentes: (1) Desenvolvimento Socioespacial Integrado, Resiliente e Seguro e (2) Fortalecimento Institucional em Segurança Cidadã, Planejamento, Gestão Urbana e de Riscos.

O presente documento Plano de Reassentamento Involuntário da Amostra Representativa (PRI) apresenta as definições e diretrizes operacionais para aplicação da política de reassentamento para a área definida como amostra representativa do programa, que contempla as seguintes áreas e intervenções:

- Morro da Boa Vista;
- Morro do Pau Ferro, e;
- Vila Ipiranga

Entre essas áreas e intervenções, há previsão de reassentamento como parte das intervenções necessárias.

O Plano de Reassentamento Involuntário (PRI) da Amostra Representativa é o instrumento técnico-operacional que detalha as ações necessárias para a condução de processos de reassentamento involuntário e/ou mitigação de impactos sobre atividades econômicas em áreas específicas de intervenção do Programa. Ao contrário do Marco de Reassentamento Involuntário, que estabelece diretrizes gerais e aplicáveis a todo o Programa, este PRI se aplica a intervenções específicas (no caso, as áreas da Amostra), já definidas em termos territoriais e populacionais, e baseia-se em dados específicos das áreas afetadas e tem por objetivo garantir que o reassentamento das famílias e a reposição ou compensação das atividades econômicas impactadas sejam conduzidos de forma justa, transparente, participativa e em conformidade com a legislação local vigente e com o Marco de Políticas Ambientais e Sociais do BID e especialmente aquelas relativas ao Padrão de Desempenho 5.

Além disso, o PRI define os compromissos que a Agência Executora, no caso a Prefeitura de Niterói, assume com o BID, para reger os processos de recuperação urbana, remoção e reassentamento involuntário das famílias residentes nas áreas da Amostra, descrevendo as ações a serem realizadas, as políticas e normas já disponíveis, o perfil da população diretamente afetada, as soluções de atendimento desenvolvidas.

Casos omissos ao presente documento serão solucionados ao longo do processo de implementação do Programa, mas deverão responder às diretrizes e critérios de elegibilidade previstos neste documento e ao Padrão de Desempenho Ambiental e Social 5 [1].

[1] Padrão de Desempenho Social e Ambiental 5 (PDSA 5) – do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID): Aquisição de Terras e Reassentamento Involuntário.

CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROGRAMA

O Programa Vida Nova no Morro representa uma iniciativa estratégica do Município de Niterói, apoiada pelo BID, voltada à redução da vulnerabilidade socioambiental, à promoção da inclusão social e territorial e ao fortalecimento institucional, com investimentos estimados em US$ 146,4 milhões, sendo US$ 117,1 milhões do BID e US$ 29,2 milhões de contrapartida local. O Programa foi concebido para enfrentar a integração socioespacial precária e as graves vulnerabilidades urbanas e ambientais das comunidades localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de Niterói. Essas áreas, que abrigam cerca de 18% da população municipal distribuída em 83 comunidades, apresentam carências significativas de infraestrutura, habitação adequada, saneamento básico, iluminação pública, mobilidade, serviços urbanos e equipamentos comunitários.

As condições são agravadas por:

- Localização em áreas de risco geotécnico e hidrológico (com cerca de 34 mil pessoas expostas a riscos de deslizamentos e inundações – em toda a cidade);
- Ocupação desordenada e adensamento em encostas;
- Baixa arborização e pouca disponibilidade de espaço público (1 m^2/hab. nas comunidades, contra 2 m^2/hab. na média municipal);
- Fragilidade institucional para planejar, gerir e integrar políticas públicas voltadas à redução de riscos, segurança e desenvolvimento urbano sustentável.

Esses fatores configuram um quadro de segregação socioespacial, déficits habitacionais qualitativos e baixa resiliência climática, limitando o bem-estar e o potencial de desenvolvimento das populações vulneráveis.

Diante deste cenário, o PVNM tem como objetivo principal contribuir para o desenvolvimento urbano integrado e sustentável das populações vulneráveis do município de Niterói. E como objetivos específicos:

i. Melhorar as condições urbanísticas, habitacionais e de serviços nas comunidades situadas em ZEIS, adotando critérios de resiliência climática e ambiental.

ii. Fortalecer as capacidades institucionais da Prefeitura de Niterói nas áreas de segurança pública, planejamento urbano e gestão de riscos climáticos e socioambientais.

Para sua execução o PVMN foi estruturado em dois componentes:

1. **Componente 1 – Melhoria das Condições Urbanas, Habitacionais e de Serviços nas Comunidades Vulneráveis**
    - Urbanização integral de assentamentos precários (saneamento, drenagem, mobilidade, equipamentos públicos, espaços verdes e habitação de interesse social).
    - Requalificação de áreas de risco, reassentamento de famílias e provisão de moradias seguras e sustentáveis.

- Ampliação do acesso à infraestrutura básica e melhoria da conectividade e acessibilidade urbana.
- Adoção de soluções baseadas na natureza e medidas de adaptação e mitigação climática.

2. **Componente 2 – Fortalecimento Institucional e Gestão Integrada**
   - Desenvolvimento de capacidades técnicas e operacionais para **planejamento urbano resiliente**, **gestão de riscos**, **segurança pública** e **participação social**.
   - Criação e consolidação de instrumentos de **monitoramento, avaliação e governança intersetorial**.
   - Apoio à coordenação e integração das secretarias municipais e órgãos parceiros na execução das ações do programa.

PLANO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

1 PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS DEMANDAS DE REASSENTAMENTO

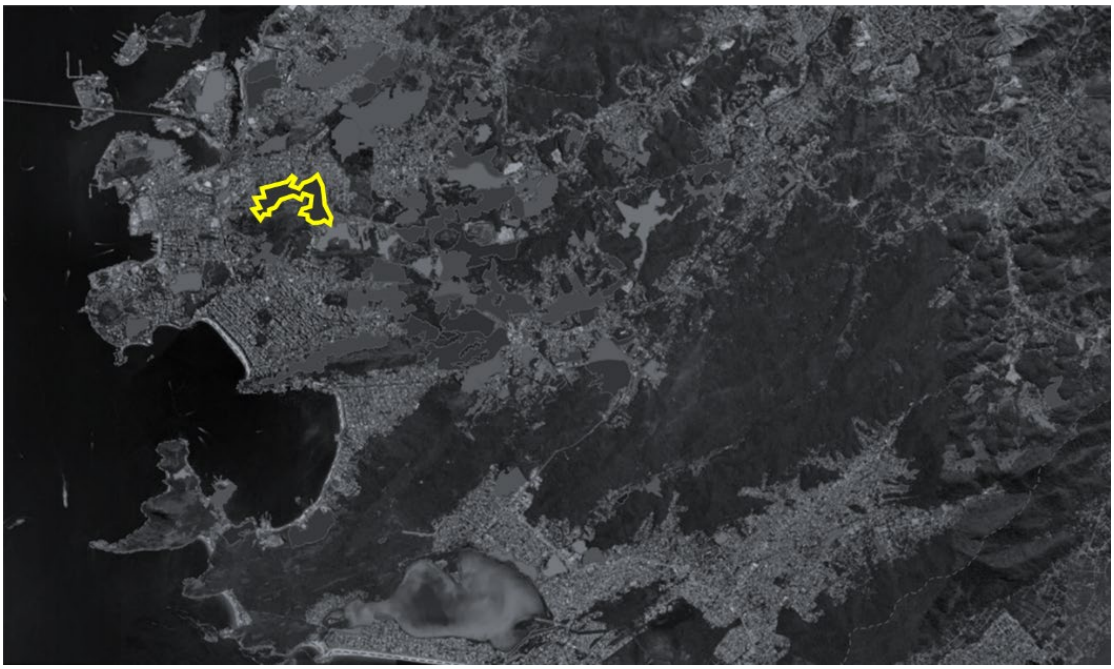
1.1 Morro da Boa Vista

1.1.1 Caracterização e Problemática

A comunidade Boa Vista está localizada na Região Norte de Niterói, no bairro de São Lourenço. Configura-se como uma comunidade de porte médio, com área aproximada de 239.214 m^2, com população estimada de 1.767 habitantes distribuídos em 744 domicílios, segundo dados do IBGE (2022).

Localização

Figura 1 - Morro da Boa Vista: Localização



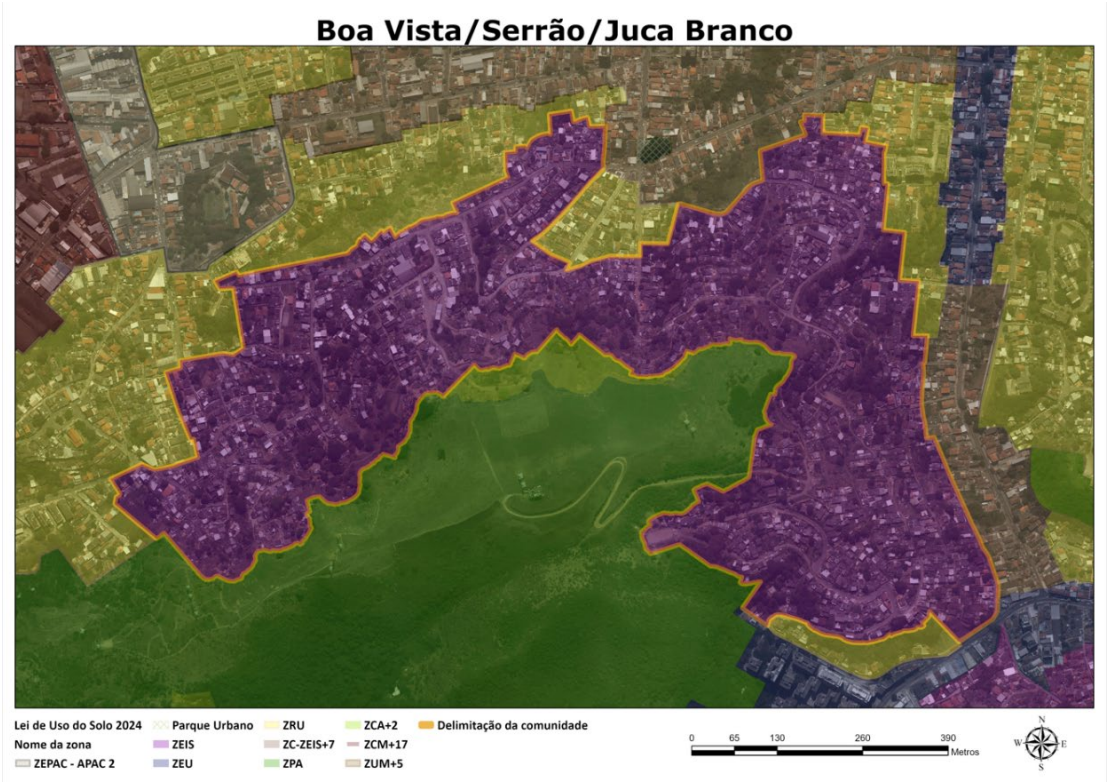
Fonte: SIGEO, 2025

Zoneamento

O território está totalmente inserido em uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que abrange o Morro Boa Vista, o Serrão e o Juca Branco, conforme estabelecido pela Lei

Urbanística de Niterói de 2024. Essa ZEIS está circundada por Zonas Urbanas já consolidadas, e por Zonas de Conservação e Proteção Ambiental, conforme ilustrado no mapa a seguir:

Figura 2 – Morro da Boa Vista: Zoneamento



Fonte: PMN, 2025

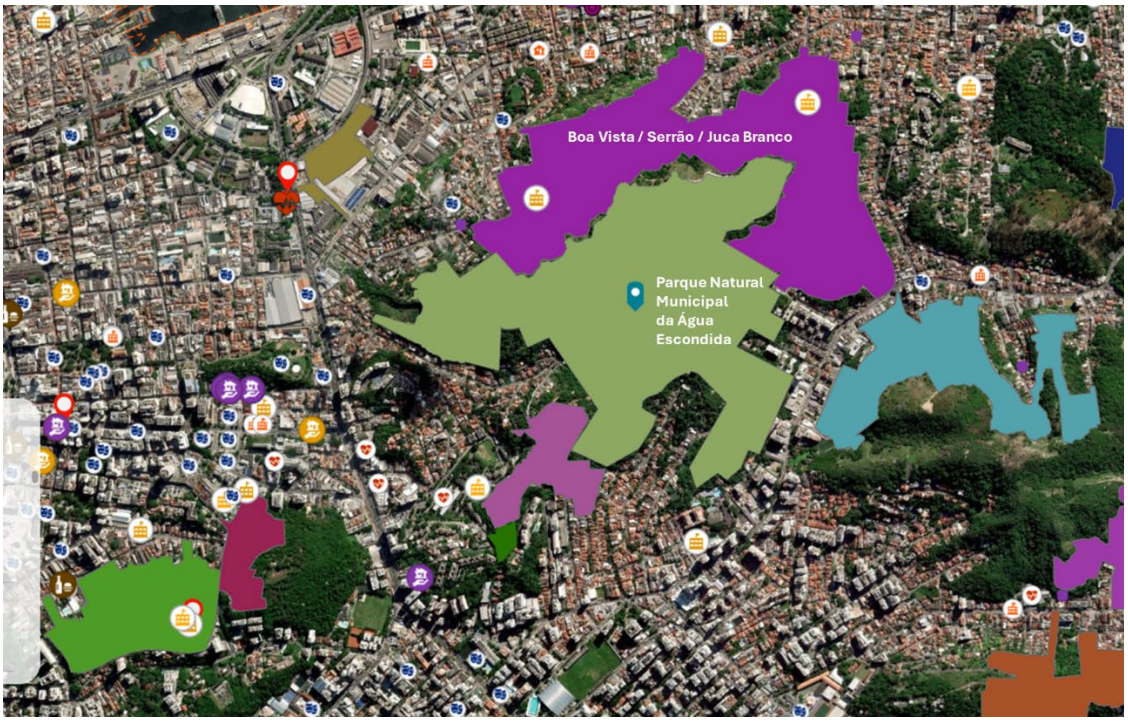
Viário e Mobilidade

A comunidade é cortada por uma via principal pavimentada (Rua Silveira Mota). No entanto, a mobilidade interna é restrita a caminhos e vielas íngremes, sem calçamento adequado em parte dos acessos, e não há ligação direta com o transporte público em todos os pontos altos do morro, o que dificulta a circulação de moradores e serviços de emergência.

Equipamentos públicos

A comunidade dispõe de equipamentos públicos próximos — escolas, unidades de saúde e de assistência social.

Figura 3 – Morro da Boa Vista: Equipamentos Públicos



Fonte: SIGEO – PMN, 2025.

Configuração urbana, padrão de ocupação e padrão construtivo

O Morro da Boa Vista apresenta uma configuração urbanística caracterizada por ocupações consolidadas, caráter predominantemente residencial, intercaladas por áreas de encosta e fragmentos verdes. Pequenos comércios e serviços complementam o uso do solo local, consolidando uma economia de base comunitária.

O padrão de ocupação é pouco adensado, condicionado à topografia acidentada com declividades que variam entre 10° e 35° (SMCDCR, 2025)[2]. A morfologia do terreno inclui cortes e aterros irregulares executados ao longo das décadas, com intervenções parciais de contenção e drenagem. Há presença de taludes verticais e solo residual jovem sobre rocha alterada, com setores suscetíveis a processos erosivos e deslizamentos.

Já o padrão construtivo é variado — desde alvenarias de bom acabamento até edificações com precariedades e vulnerabilidades construtivas diversas, e muitas com adaptações ao relevo. Apesar de consolidadas, parte das edificações encontra-se em áreas de declividade acentuada e com drenagem deficiente, o que eleva o risco de processos erosivos e instabilidades pontuais.

[2] SECRETARIA MUNICIPAL DO CLIMA, DEFESA CIVIL E RESILIÊNCIA (SMCDCR). Relatório Técnico Preliminar de Riscos a Movimentos Gravitacionais de Massa – CT/RMGM - Boa Vista. Niterói, 2025.

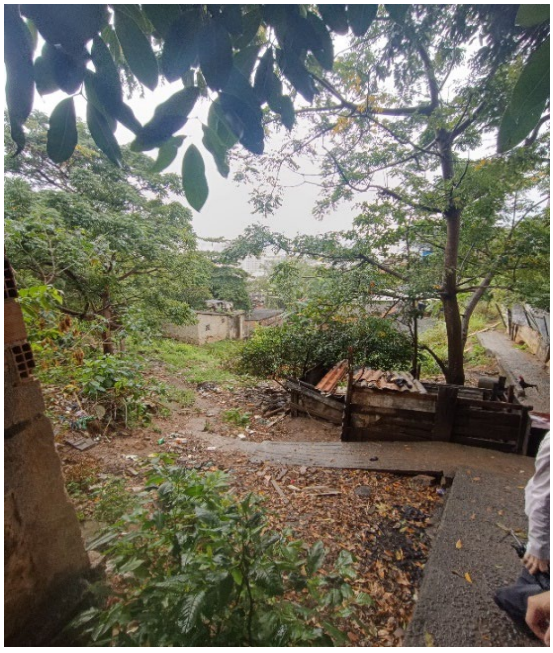
Fotos Característica da Ocupação

Foto 1 – Morro da Boa Vista: Característica da Ocupação














Fotos da Consultoria – BID, 2025

Diagnóstico Infraestrutura

Do ponto de vista da **infraestrutura urbana**, observa-se cobertura parcial dos serviços públicos:

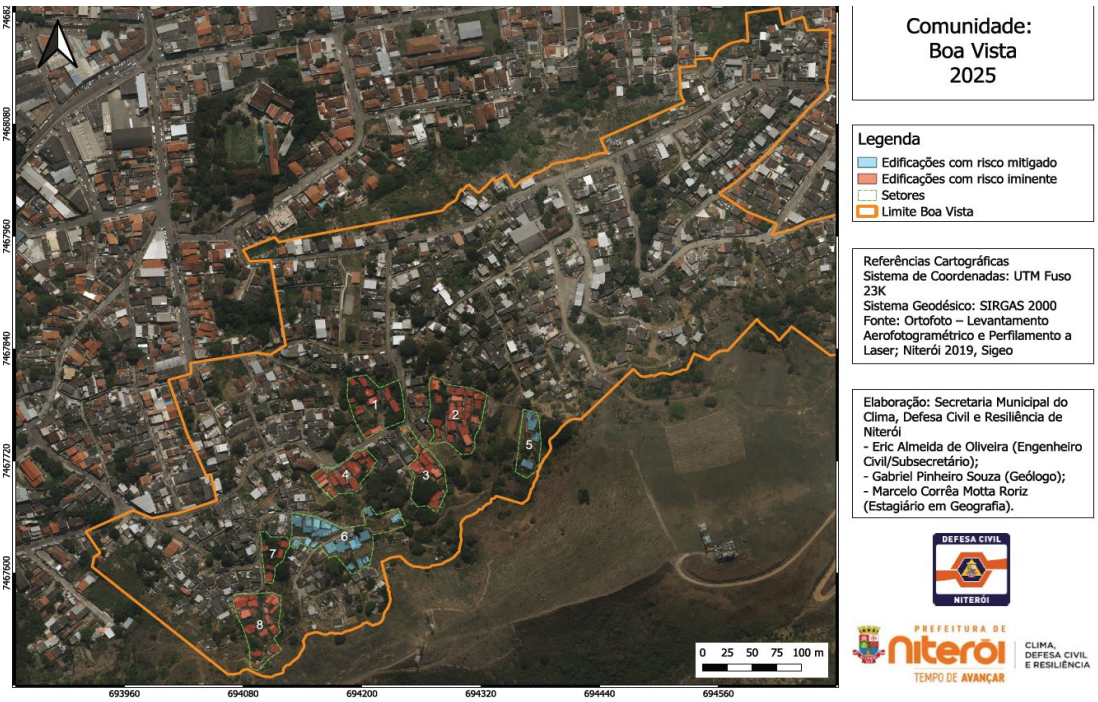
- o **abastecimento de água** é regular, porém com intermitências nos pontos mais altos;

- o **esgotamento sanitário** é parcialmente conectado à rede da concessionária, com lançamentos irregulares em valas e drenagens;
- a **coleta de resíduos sólidos** é realizada de forma regular apenas nas vias principais, sendo precária nos becos e travessas;
- a **drenagem pluvial** é insuficiente, e há diversos pontos de escoamento concentrado sem dissipação, o que contribui para erosão e instabilidade;
- o **sistema viário interno** é formado por vielas e travessas estreitas, de difícil acesso para veículos, o que dificulta a manutenção e o atendimento emergencial.

Risco (Relatório DC)

Do ponto de vista ambiental e de risco, o Relatório CT/RMGM (SMCDCR, 2025) destaca o histórico de deslizamentos registrados no Morro da Boa Vista, caracterizando-a como área com suscetibilidade a instabilidades geotécnicas. O solo é predominantemente residual jovem, com aterros não compactados e deposição irregular de resíduos sólidos, além de registros de rolamento de blocos rochosos e lançamento inadequado de efluentes. O mesmo relatório identifica 92 edificações com algum grau de vulnerabilidade geotécnica, sendo as causas principais incluem: drenagem deficiente, descarte de resíduos, baixa cobertura vegetal e cortes verticais próximos a edificações. Estas edificações estão distribuídas em oito setores, e, de acordo com o diagnóstico apresentado pela PMN, estas situações foram avaliadas como situações mitigáveis por meio de obras externas.

Figura 4 – Morro da Boa Vista: Carta Técnica Preliminar de Riscos a Movimentos Gravitacionais de Massa



Fonte: SMCDCR, 2025

A combinação entre infraestrutura deficiente, declividade elevada e ocupação antiga faz da Boa Vista uma área de vulnerabilidade física e social moderada a alta, demandando intervenções integradas de engenharia, saneamento e reassentamentos pontuais.

1.1.2 Soluções Propostas

O projeto de intervenção urbanística integrada para o Morro da Boa Vista propõe um conjunto articulado de ações de infraestrutura, saneamento, contenção, recuperação ambiental, controle de ocupação e melhoria da mobilidade interna, voltadas à redução de riscos geotécnicos e ambientais e à elevação da qualidade de vida da população residente. As intervenções foram planejadas de forma a preservar o caráter consolidado da comunidade, garantindo a permanência segura das famílias em áreas passíveis de mitigação e promovendo reassentamento apenas nos trechos de risco não mitigável.

As ações previstas incluem:

Urbanismo e Paisagismo:

- **Implantação de um sistema de corredores verdes** nas áreas mais elevadas para proteger os talvegues, controlar a expansão e articular a mobilidade interna.
- Criação de **Ecolimites** (1.207,72 metros lineares) para delimitar regiões arbóreas existentes e evitar novas ocupações.
- Ações de **Reflorestamento** (40.555,42m^2) para diminuir o escoamento das águas pluviais.
- Abertura de uma **nova via** na porção norte do "Buraco Quente", funcionando como eixo de conexão entre a cidade formal e o território, e implantação de um **espaço público** no mesmo local.
- Implantação de **interfaces verdes, hortas comunitárias e canteiros produtivos** associando proteção ambiental e produção agroecológica.

Obras de Urbanização e Infraestrutura:

- Abertura de **novas vias** (1.984,49m^2) e **requalificação** da maior parte das vias existentes (4.227,92m^2 de vias carroçáveis).
- Requalificação de **vielas, becos e escadarias existentes** (4.660,06m^2), incluindo regularização de degraus, instalação de corrimão e pavimentação antiderrapante.
- Revisão e atualização das redes de **abastecimento de água, esgoto e drenagem** (com previsão de 126,66m lineares de escada hidráulica nova).
- Instalação de **novos pontos de iluminação**, **estações de bicicletas (paraciclos)** e **pontos para coleta de lixo**.

Equipamentos e Serviços Sociais:

- Construção de um **equipamento multiuso**.

- Implantação de equipamento social

Obras de Correção de Risco:

- Previsão de obras para correção de risco, como **redesenho de talude, cortina atirantada e solo grampeado**. As soluções serão definidas por levantamentos geotécnicos detalhados.
- O programa prevê mitigar o risco de **92 edificações** identificadas em risco iminente.

Remoção e Reassentamento:

- Remoção de um total de **15 edificações, sendo 12 por risco e 3 por frente de obra;**As famílias removidas serão atendidas pelas soluções definidas no Marco de Reassentamento Involuntário do Programa e apresentadas neste Plano.

Figura 5 - Morro da Boa Vista: Masterplan



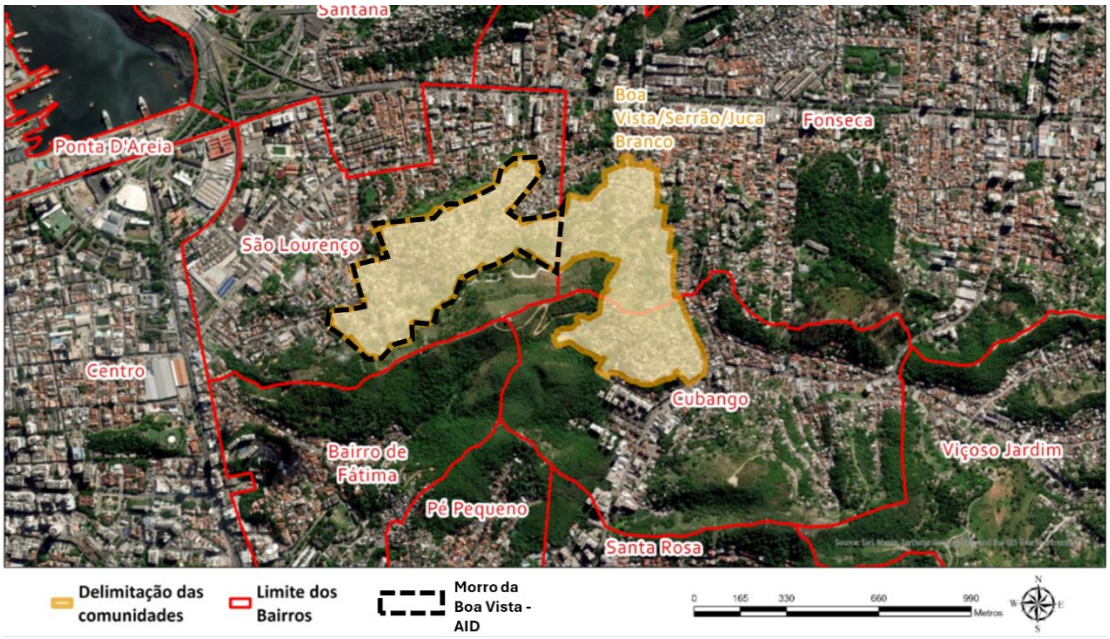
Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025

1.1.3 Identificação dos impactos potenciais

(a) Área de Influência direta (AID)[3]

A AID abrange o perímetro do Morro da Boa Vista (≈ 239.214 m^2), incluindo as áreas de implantação de obras de drenagem, contenção e requalificação urbana, bem como os setores de risco geotécnico onde foram identificadas edificações potencialmente afetadas por remoções.

Essa área concentra as 15remoções potenciais, sendo: 3 por frente de obra e 12 por risco.Figura 6 – Morro da Boa Vista: Área de Influência Direta



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, dados do SIGEO 2025

(b) Escopo e Escala

O escopo físico do reassentamento refere-se à necessidade de remoção localizada e definitiva de moradias situadas em áreas de risco não mitigável e/ou interferência direta das obras de drenagem e contenção. O escopo social abrange as famílias identificadas nas 16 edificações mapeadas e que sofrerão deslocamento, e 744 domicílios totais, com impacto direto, localizado e de alta sensibilidade social.

(c) Restrições ao uso ou acesso a terras ou recursos naturais:

As restrições se limitam às faixas técnicas de drenagem e contenção e às áreas de risco interditadas pela SMCDCR, que se tornarão de uso público controlado.

[3] A delimitação da AID foi definida conforme as diretrizes do PDAS 5, que determinam que áreas de influência incluam todos os espaços onde há potencial alteração física, socioeconômica ou ambiental direta decorrente das atividades do projeto.

Não há perda de acesso a bens produtivos nem a recursos naturais, mas há restrição permanente ao uso habitacional das áreas de risco, exigindo controle fundiário e prevenção à reocupação.

(d) Alternativas consideradas:

A estratégia prioriza a permanência segura das famílias, com mitigação técnica por obras de contenção e drenagem. Nos casos de inviabilidade, o reassentamento ocorrerá através das soluções definidas no Marco de Reassentamento Involuntário do Programa, garantindo reposição equivalente de moradia e assistência social integral. A decisão de remoção foi baseada em critérios técnicos de risco e viabilidade, aplicando o princípio do reassentamento como último recurso, conforme orienta o PDAS 5 do BID.

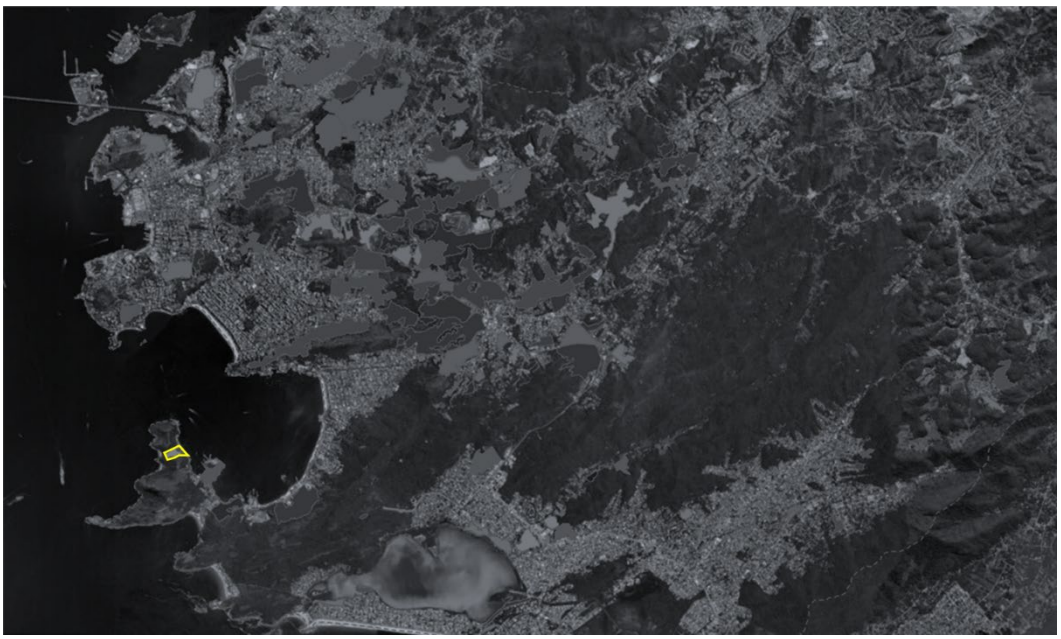
1.2 Morro do Pau Ferro

1.2.1 Caracterização e Problemática

O Morro do Pau Ferro localiza-se no bairro Jurujuba, Região Praias da Baía, em área de forte declividade e morfologia complexa. O núcleo ocupado situa-se em uma planície estreita entre duas elevações, com expansão das moradias até cotas de 50 m e presença de encostas com inclinações superiores a 60°.

Localização

Figura 7 - Morro do Pau Ferro: Localização



Fonte: SIGEO, 2025

Viário e Mobilidade

A comunidade é acessível pela Avenida Carlos Ermelino Marins, por onde passa uma linha de ônibus (33) que conecta a comunidade ao centro da cidade. A mobilidade interna da comunidade é composta predominantemente por vielas estreitas e escadarias, o que dificulta a circulação de veículos e o deslocamento dos moradores, principalmente nos pontos mais altos da comunidade. Além das barreiras físicas, esses trajetos apresentam condições precárias de pavimentação, degraus irregulares e ausência de elementos básicos de segurança, como guarda-corpos, corrimãos e áreas de descanso.

Figura 8 – Morro do Pau Ferro: Vias Principais

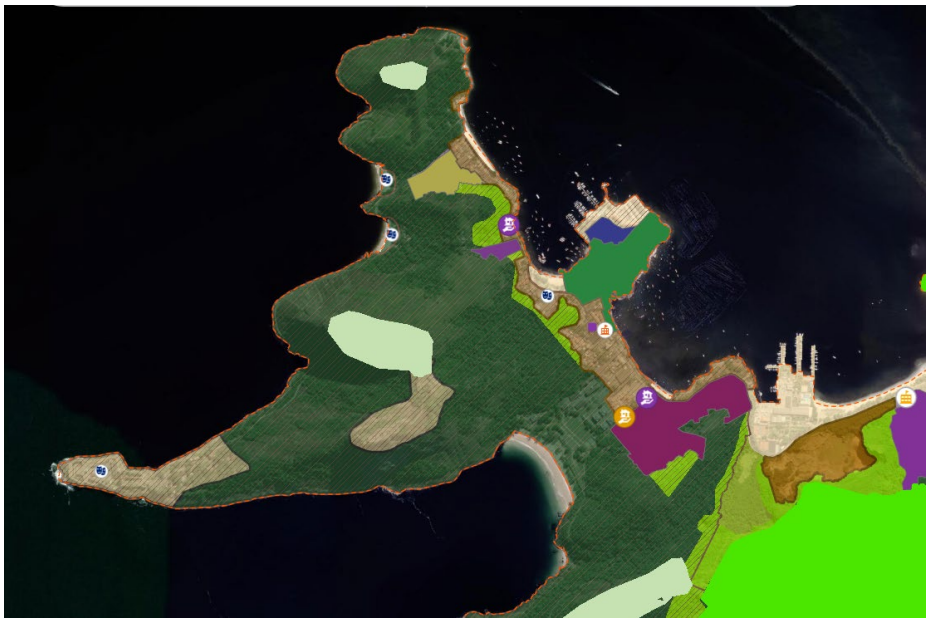


Elaborado pela Consultoria – BID, 2025

Equipamentos Públicos

Os equipamentos públicos e comunitários — escolas, unidades de saúde e transporte coletivo — localizam-se fora do núcleo imediato da comunidade, porém há uma série de equipamentos próximos a cerca de XXkm.

Figura 9 – Morro do Pau Ferro: Equipamentos Públicos



Fonte: SIGEO – PMN, 2025.

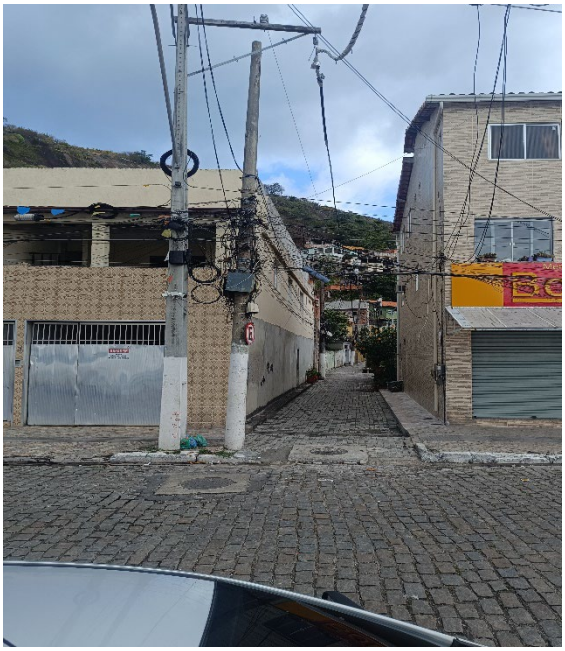
Configuração urbana, padrão de ocupação e padrão construtivo

A comunidade caracteriza-se como uma comunidade de pequeno porte, com área aproximada de 31.466,39 m^2 e de alta densidade habitacional. De acordo com dados do IBGE (Censo IBGE 2022), a Pau Ferro possui 330 domicílios e uma média de 2,7 moradores por domicílio, e, portanto, cerca de 890 habitantes.

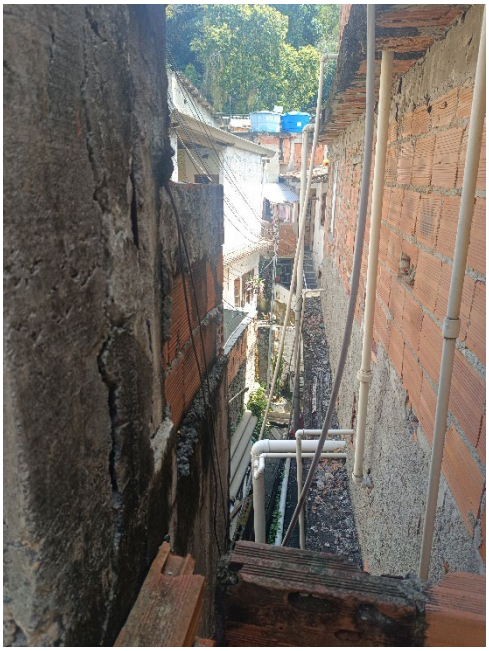
O uso predominante é residencial, com a presença de pequenos comércios locais e serviços de apoio. O padrão construtivo é heterogêneo: as moradias mais consolidadas e com melhor infraestrutura concentradas na parte baixa, próxima à via principal de acesso, e, quanto mais alto, maiores são as precariedades construtivas e carência de acesso à infraestrutura adequada.

Fotos

Foto 2 – Morro do Pau Ferro: Características da Ocupação













Fotos da Consultoria – BID, 2025.

Diagnóstico Infraestrutura Urbana

Do ponto de vista da infraestrutura urbana, observa-se uma situação de cobertura parcial e precária:

- o **abastecimento de água é intermitente** e apresenta baixa pressão nas cotas mais altas;
- o **esgotamento sanitário é deficiente**, com lançamento irregular de águas servidas em encostas e canaletas improvisadas;
- o **sistema de drenagem pluvial é inexistente ou inadequado**, com escoamento superficial sem dissipação e erosões concentradas;
- a **coleta de resíduos sólidos é irregular** e restrita aos pontos acessíveis por veículos;
- o **sistema viário** é formado por travessas e vielas estreitas e íngremes, em más condições de pavimentação, dificultando o acesso de serviços públicos e emergenciais, e há ausência de calçadas regulares e acessibilidade universal.
- a **iluminação pública** é insuficiente em diversos trechos,

Risco (Relatório DC)

Do ponto de vista ambiental e de risco, o Relatório Técnico Preliminar de Riscos a Movimentos Gravitacionais de Massa (CT/RMGM – SMCDCR, 2025) classificou o Morro do

Pau Ferro como área de alta suscetibilidade geotécnica, com presença de taludes íngremes, cortes verticais, blocos rochosos soltos e aterros irregulares.

Esta comunidade também foi objeto de mapeamento de risco a escorregamentos como parte da terceira etapa do Projeto Jurujuba, em Niterói, realizado pelo DRM-RJ em agosto de 2018[4]. Esta comunidade apresenta um complexo cenário de riscos ambientais e geológicos, que variam de Risco Baixo (R1) a Risco Iminente (RI)

A comunidade de Pau Ferro está localizada na vertente esquerda e no fundo de um vale, ao norte do bairro, com moradias construídas em altitudes que chegam a 65m. De acordo com o estudo do DRM-RJ (2018), os seguintes aspectos são destacados:

- **Maciços Rochosos e Solos:** A área é marcada pela presença de um maciço rochoso fraturado na porção sul da encosta habitada, que é a fonte de muitos blocos rochosos dispostos pelos terrenos da comunidade. Em alguns pontos, o perfil de intemperismo exposto é composto por rocha sã, rocha alterada, solo residual e solo transportado, mas na área do maciço, é composto por rocha sã e uma fina camada de solo residual.
- **Processos Predisponentes Naturais:** Um aspecto predisponente significativo é a poro-pressão que se forma pela absorção de água nesta fina camada de solo sobre o maciço, o que pode dar início a escorregamentos planares. Além disso, em setores de risco muito alto (R4c), há lascas rochosas no topo do maciço, formadas pela combinação de fraturas de alívio com fraturas tectônicas, que representam alto risco de queda de blocos.

[4] RIO DE JANEIRO (Estado). Departamento de Recursos Minerais. Projeto Jurujuba – Fase 3. Rio de Janeiro: DRM-RJ, 2022. Disponível em: https://www.rj.gov.br/drm/sites/default/files/arquivos_paginas/Projeto%20Jurujuba%20-%20Fase%203.pdf. Acesso em: 20 set. 2025.

Figura 10 – Morro do Pau Ferro: Vista aérea da comunidade – com destaque ao maciço rochoso



Fonte: Google Earth, 2025

A intervenção humana e a densidade populacional são fatores cruciais que elevam o grau de risco na área.

1. **Ocupação e Impermeabilização:** Pau Ferro possui uma **alta densidade habitacional**, com casas construídas muito próximas, o que resulta na **impermeabilização do terreno**, encobrindo os horizontes de solo e rocha.

2. **Taludes de Corte:** Um dos aspectos predisponentes antrópicos mais significativos são os **taludes de corte feitos de forma rudimentar e desordenada**. Esses cortes têm alturas variadas (chegando a 4m com inclinação de 80° a 90°) e estão localizados a distâncias muito curtas das moradias (por vezes, 1,5m ou menos), aumentando a probabilidade de escorregamentos.

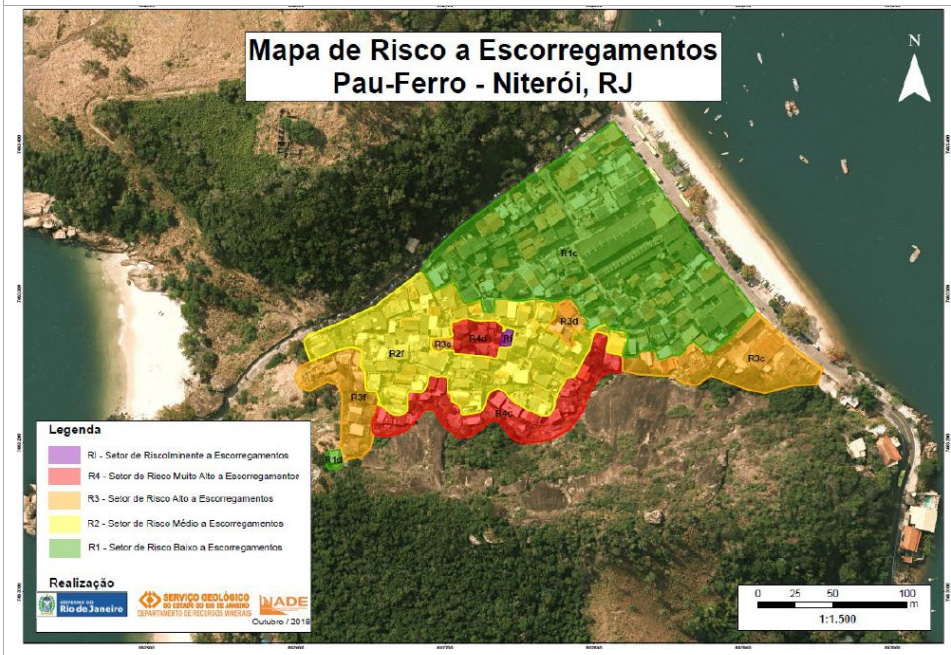
3. **Drenagem e Saneamento:** A falta ou precariedade do sistema de drenagem superficial é uma constante nos setores de risco mais elevados. Agravantes ambientais incluem o **lançamento de água servida** e o **vazamento de tubulações** diretamente nos taludes e encostas, fatores que atingem a estabilidade do terreno, aumentando a saturação do solo e podendo deflagrar escorregamentos mesmo em dias secos ou com baixos índices pluviométricos.

4. **Acúmulo de Lixo e Entulho:** Em diversos setores (como R4c, RI, R3d e R3f), foi identificado o **acúmulo de lixo e entulho** no sopé da encosta ou nos fundos das residências, o que facilita a infiltração de água e contribui para a instabilidade.

A comunidade de Pau Ferro apresenta a maior concentração de setores de risco da terceira etapa de mapeamento de Jurujuba realizado pelo DRM-RJ em 2018, totalizando 8 setores

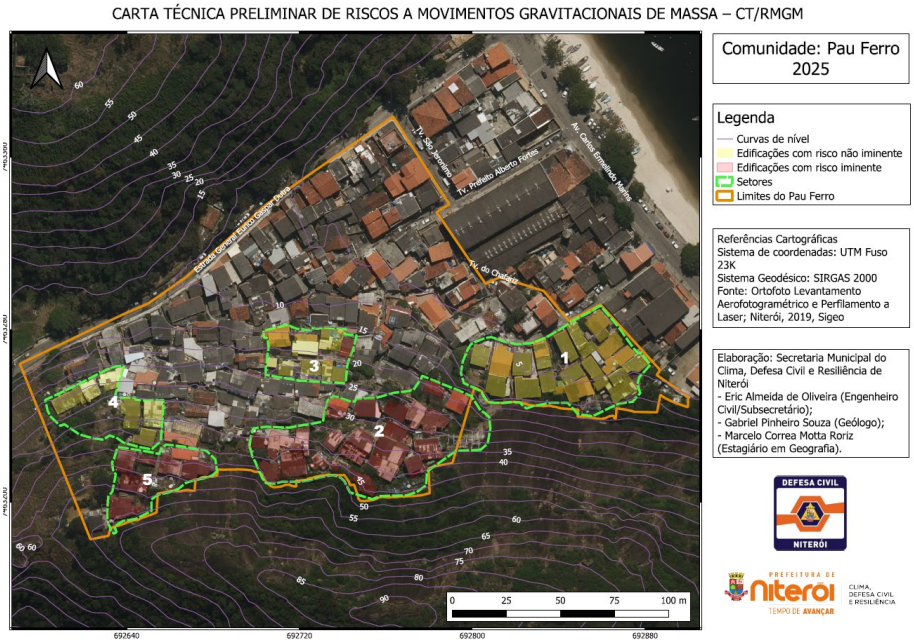
classificados de Risco Alto ou superior (R3, R4 e RI). Já os dados fornecidos pela Defesa Civil indicam 7 pontos de interdições realizadas na localidade.

Figura 11 – Morro do Pau Ferro: Mapa de Risco a Escorregamento



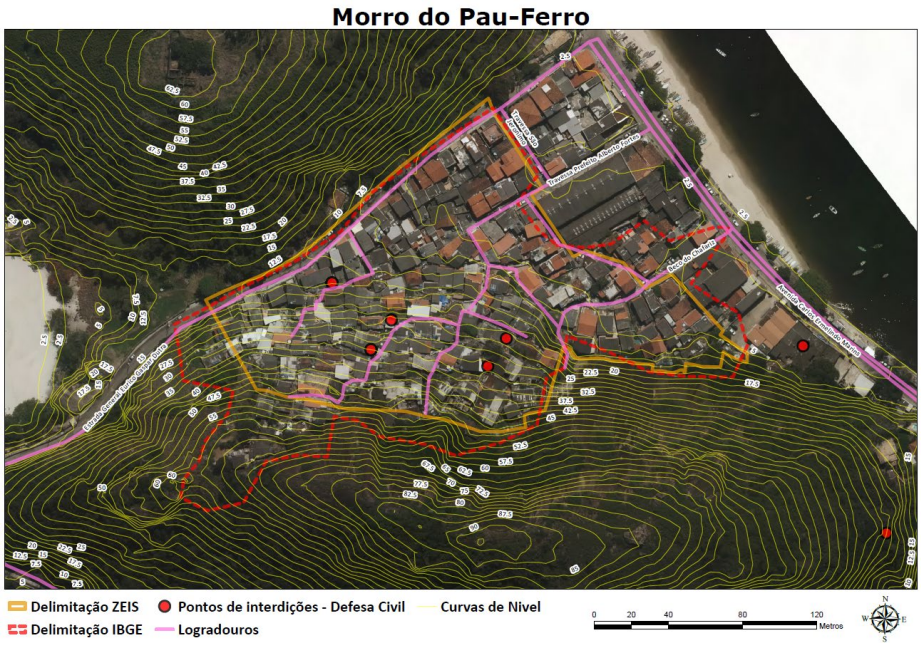
Fonte: DRM-RJ, 2018

Figura 12 – Morro do Pau Ferro: Carta Técnica Preliminar de Riscos



Fonte: SMCDCR, 2025

Figura 13 – Morro do Pau Ferro: Pontos de Interdição – Defesa Civil



Fonte: Defesa Civil, 2025

1.2.2 Soluções Propostas

O projeto de Pau Ferro concentra-se em resolver os desafios impostos pela alta densidade, topografia acidentada e a proximidade com rochas sólidas, demandando soluções robustas para estabilidade geotécnica e mobilidade.

A solução urbanística definida neste momento é a criação de uma nova via de trânsito compartilhado (3,00 metros de largura), estruturalmente ancorada na rocha, que cumprirá o duplo papel de limitar a expansão urbana em direção à Zona de Proteção Ambiental (ZPA) e de servir como um eficiente elemento receptor das águas pluviais que escoam pela encosta.

As obras de correção de risco serão focadas na contenção de blocos rochosos, utilizando desmonte mecânico controlado para lascas menores, barreira dinâmica (cortina metálica) e fixação com chumbadores para blocos maiores, por exemplo. A requalificação de escadarias, vielas e becos, juntamente com a construção de canteiros produtivos integrados, reforça a conectividade e o paisagismo do território.

As ações previstas incluem:

Urbanismo e Paisagismo:

- **Criação de uma nova via** (2.240,19m^2) com 3,00 metros de largura para trânsito compartilhado (pedestres, motocicletas e triciclos), ancorada na rocha para estabilidade estrutural. Esta nova via também funcionará como **limitador da expansão urbana** e **receptor das águas pluviais**.

- Implantação de **ecolimites** (369,19 metros lineares) a partir das soluções de contenção de encostas ao lado da nova via.
- Desapropriação e demolição de uma **fábrica desativada** na parte baixa para dar lugar a um **espaço público** destinado a atividades recreativas/esportivas e estacionamento.
- Construção de **canteiros produtivos integrados às escadas de acesso** para promover produção agroecológica e bem-estar comunitário.

Obras de Urbanização e Infraestrutura:

- Criação de uma nova via e **requalificação** de **escadarias, vielas e becos existentes** (1.995,81m^2), incluindo pavimentação antiderrapante e instalação de corrimão.
- Atualização da **rede de esgoto** e inserção/requalificação da **rede de drenagem**.
- Instalação de **novos pontos de iluminação**, **estações de bicicletas (paraciclos)** e **pontos para coleta de lixo**.

Obras de Correção de Risco:

- Intervenções focadas na contenção de blocos rochosos.
- Remoção de pequenas lascas por **desmonte mecânico controlado**.
- Instalação de **barreira dinâmica tipo cortina metálica** para lascas maiores e blocos médios.
- **Fixação de blocos grandes com chumbadores e contrafortes**.
- A área em risco iminente (4.601,91m^2) deverá ser objeto de estudo geotécnico complementar.

Remoção e Reassentamento:

- Remoção de **9 domicílios por frente de obras.**
- As famílias removidas serão atendidas pelas soluções definidas no Marco de Reassentamento e apresentadas neste Plano.

Figura 14 – Morro do Pau Ferro: Masterplan



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

1.2.3 Identificação dos impactos potenciais

(a) Área de Influência Direta (AID)

A AID compreende os 31.466,39 m^2 do núcleo habitado e as encostas adjacentes de declividade superior a 60°, classificadas como de risco alto e muito alto pela SMCDCR (2025).
Nessa área foi identificada a necessidade de remoção de 9 domicílios por frente de obras,

Figura 15 – Morro do Pau Ferro: Área de Influência Direta



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

(b) Escopo e Escala

O projeto de intervenção do Morro do Pau Ferro pode ser compreendido como de escala média e escopo focalizado, com impactos diretos, localizados e gerenciáveis.

- **Escopo físico:** abrange a remoção definitiva de 9 domicílios, situados em setores necessários para implantação de infraestrutura essencial à comunidade.
- **Escopo social:** os impactos recaem sobre as famílias residentes nas edificações diretamente afetadas por frente de obras com impacto direto, localizado e de pequena magnitude social.

(c) Restrições ao Uso ou Acesso a Terras e Recursos Naturais

Durante a execução das obras, poderão ocorrer restrições temporárias ao uso de vias e vielas locais, com bloqueios pontuais de acesso para instalação de estruturas de drenagem e contenção. Essas restrições serão planejadas e comunicadas previamente à comunidade, com rotas alternativas e cronogramas compartilhados.

De acordo como escopo apresentado no projeto não se prevê **r**estrição de acesso a recursos naturais de subsistência ou de valor econômico, pois o uso do solo é essencialmente residencial e não há exploração produtiva de bens ambientais no território. A intervenção, ao contrário, restabelecerá funções ecológicas e hídricas das encostas.

(d) Alternativas Consideradas para Evitar ou Minimizar Impactos

A análise técnica priorizou permanência com segurança, adotando obras de contenção e drenagem em substituição a remoções. As remoções apontadas foram compreendidas como tecnicamente necessárias para ampliação de infraestrutura ao restante da comunidade.

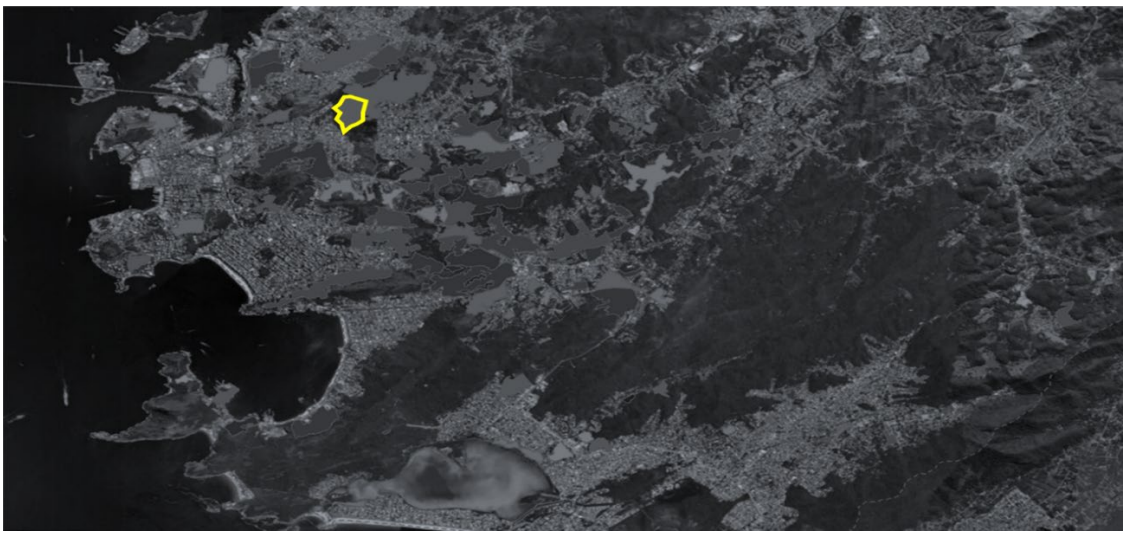
1.3 Vila Ipiranga

1.3.1 Caracterização e Problemática

Localização

A comunidade Vila Ipiranga está localizada na Região Norte de Niterói, localizada na Zona Norte da cidade, no bairro do Fonseca. Caracteriza-se como uma comunidade de grande porte, com área aproximada de 199.100 m^2 população estimada é de 3.835 habitantes, segundo dados do IBGE (2022), o que resulta em alta densidade demográfica, característica de assentamentos consolidados em áreas urbanas centrais da cidade.

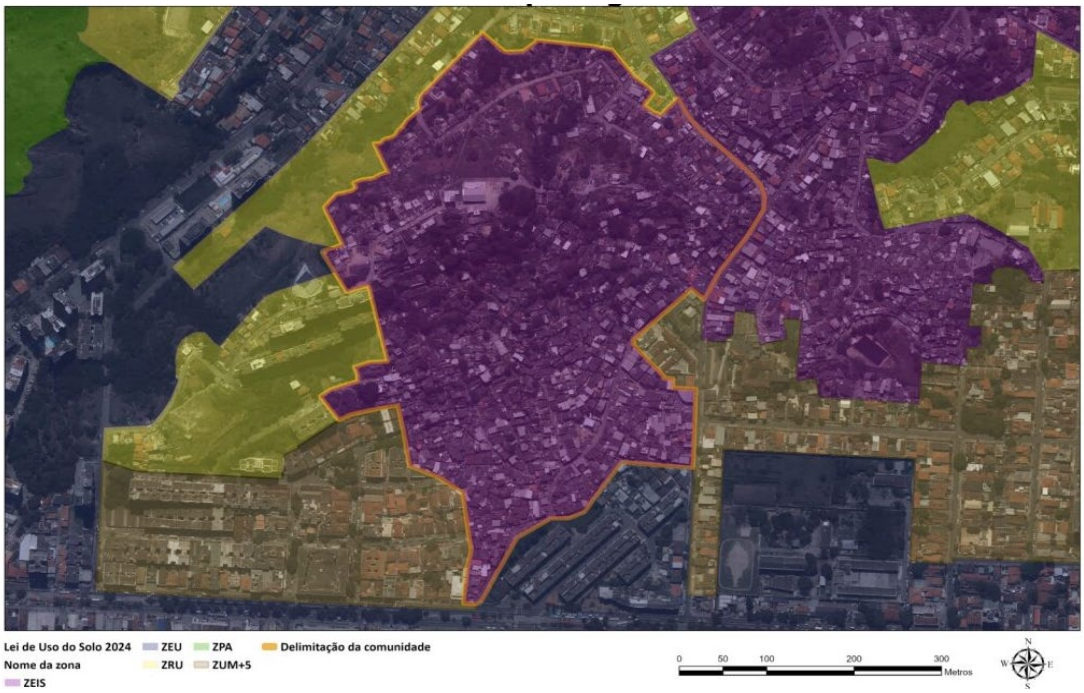
Figura 16 – Vila Ipiranga: Localização



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, dados do SIGEO 2025

O território encontra-se delimitado como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), pela Lei Urbanística de Niterói de 2024, cercado por Zonas Urbanas já consolidadas, conforme indicado no mapa a seguir:

Figura 17 – Vila Ipiranga: Zoneamento



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, Dados SIGEO de 2025

Viário e Mobilidade

A Alameda São Boaventura é um dos principais eixos de conexão com o entorno e concentra linhas de ônibus municipais e intermunicipais; internamente, as principais entradas carroçáveis são pela Rua Tenente Osório (com linhas 28 e 29) e Rua Conrado Barbosa, além de transporte complementar (kombi) conectando a UMEI à Alameda São Boaventura. A mobilidade interna é majoritariamente pedonal, por vielas, becos e escadarias com pavimentação precária, degraus sem padronização e ausência de corrimãos/guarda-corpos; há trechos com deslizamentos que destruíram caminhos e pontes e pontos com edificações que invadiram vias (ex.: entorno do “Shopping da Vila”), além de afundamentos na Travessa Costa (construções sobre valões) — quadro que dificulta a entrada de serviços e o acesso emergencial.

Equipamentos Públicos

Quanto à cobertura de equipamentos, o território/entorno conta com CRAS Vila Ipiranga, UMEI, escolas municipais/estaduais, posto de saúde (Módulo de Família Vilma Espin com encaminhamento para a Policlínica da Engenhoca) e equipamentos esportivos/culturais (quadras, parquinhos, Escola de Samba Sabiá). Há também agência do Banco Araribóia e proximidade do Horto do Fonseca (≈8 mil m^2, múltiplos usos de lazer).

Do ponto de vista fundiário, a titularidade é mista (áreas públicas estaduais – CEHAB, federais – IPASE, e privadas) e a comunidade encontra-se em processo de titulação (REURB em andamento com 56 beneficiários na etapa corrente).

Configuração urbana, padrão de ocupação e padrão construtivo

O uso do solo é predominantemente residencial, já se observando processos de verticalização; segundo o Censo 2022, há 1.704 domicílios particulares na comunidade, o que reforça seu grau de consolidação e densidade habitacional no município. A ocupação da Vila Ipiranga pode ser compreendida em três setores: na parte baixa há maior disponibilidade de infraestrutura e consolidação das moradias; na parte intermediária as habitações apresentam maiores dificuldades de acessos e alguma de precariedade maior que a parte mais baixa; e na porção mais alta há maior concentração de precariedades habitacionais e exposição a riscos.

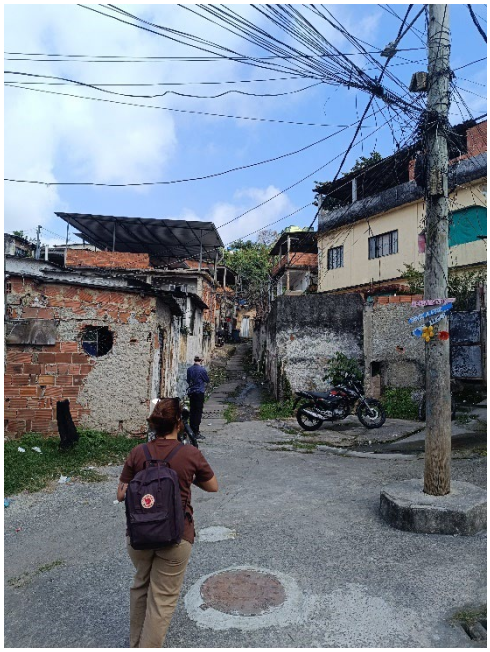
Fotos Ocupação

Foto 3 – Vila Ipiranga: Características da Ocupação









Fotos: Consultoria – BID, 2025

Diagnóstico Infraestrutura

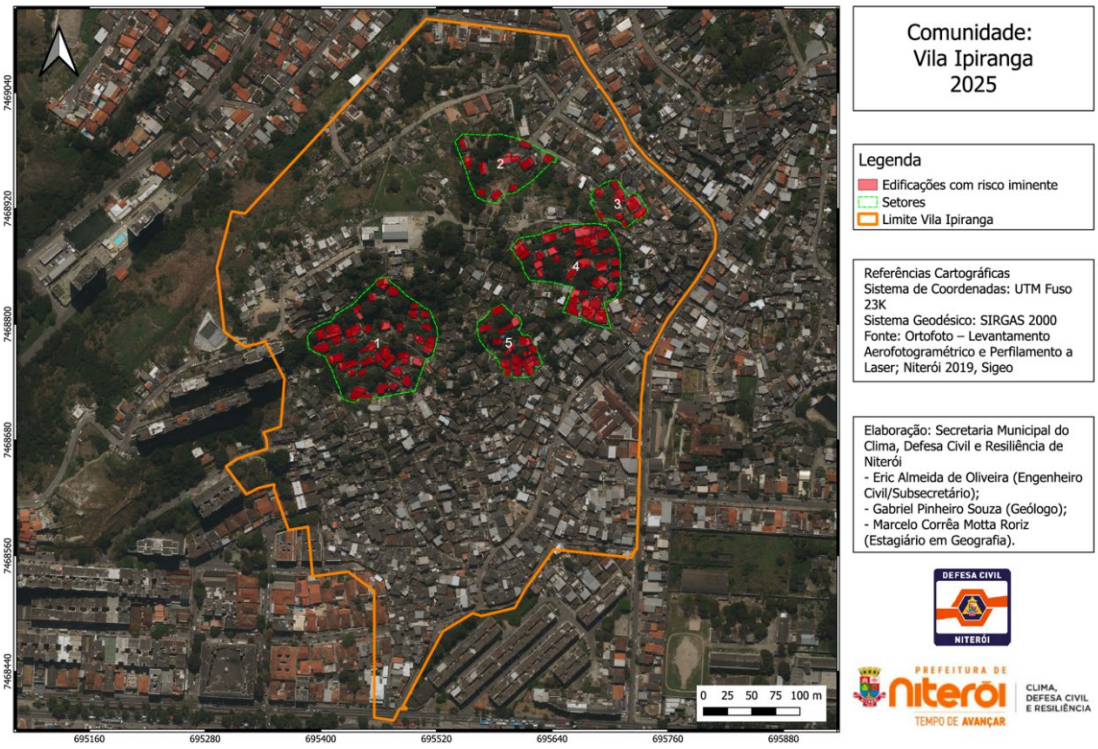
Segundo dados do Censo IBGE de 2022, a infraestrutura urbana da comunidade apresenta níveis satisfatórios de cobertura, com 98% dos domicílios relatando estar conectados à rede de abastecimento de água, formal ou informal, e 94% têm ligação de esgoto, seja à rede geral ou rede de drenagem.

Sobre a rede de drenagem, existe uma sobrecarga decorrente das ligações indevidas de esgoto na rede pluvial, que acabam transformando canalizações de drenagem em valões a céu aberto, colocando em risco a vida dos moradores. Além disso, o avanço de construções sobre o traçado dessas redes em alguns pontos da comunidade dificulta sua manutenção adequada e compromete o seu funcionamento.

Risco

A Vila Ipiranga apresenta topografia acentuada, com diferença de cotas aproximada de 80m entre os pontos alto/baixo, e talvegues que, apesar de críticos hoje, podem estruturar parques lineares para proteção/ordenação do território (diretriz do projeto). A susceptibilidade geotécnica é elevada: há declividades entre 17° e 80°, taludes instáveis, aterros irregulares, lançamento de águas servidas e escoamento superficial deficiente; a Defesa Civil (CT/RMGM, ago/2025) contabilizou 119 edificações em risco iminente, consideradas mitigáveis mediante obras de estabilização e drenagem previstas no programa, com histórico de deslizamentos concentrado nas porções de montante.

Figura 18 – Vila Ipiranga: Carta técnica preliminar de riscos – Vila Ipiranga



Fonte: Prefeitura Municipal de Niterói, 2025.

1.3.2 Soluções Propostas

A intervenção na Vila Ipiranga é guiada pela necessidade de estabilização do terreno e de permeabilidade viária em um território de alta densidade e acentuado relevo, com uma diferença de cota de cerca de 80 metros. A estratégia estruturante foca na criação de uma nova malha viária carroçável (duas novas vias de 5 metros de largura livre) que penetrarão o território, convergindo na Praça do Caçador, facilitando o acesso de serviços e veículos de emergência. Paralelamente, será implementado um sistema de corredores verdes nos *talvegues*, importantes para proteger a massa arbórea, garantir o manejo da drenagem pluvial e atuar como um limite físico contra a ocupação desordenada. O projeto também prevê a requalificação de vielas, becos e escadarias com pavimentação antiderrapante e a instalação de corrimãos, além de obras de estabilização geotécnica (solo grampeado e cortina atirantada) para mitigar o risco de 119 edificações.

As ações previstas incluem:

Urbanismo e Paisagismo:

- Criação de **2 vias carroçáveis** (3.887,98m^2 de novas vias) com 5 metros de largura livre para facilitar o acesso de serviços e veículos, que se encontrarão na Praça do Caçador.

- Criação de um **sistema de corredores verdes** (10.782,00m^2) nos talvegues, que protegerão a massa arbórea, liberarão faixas de drenagem e atuarão como limitadores da ocupação desordenada.
- Implantação de **Ecolimites** (1.198,26 metros lineares) e **Reflorestamento** (7.470,74m^2).
- Implantação de **interfaces verdes, hortas comunitárias e canteiros produtivos** associando proteção ambiental e produção agroecológica.

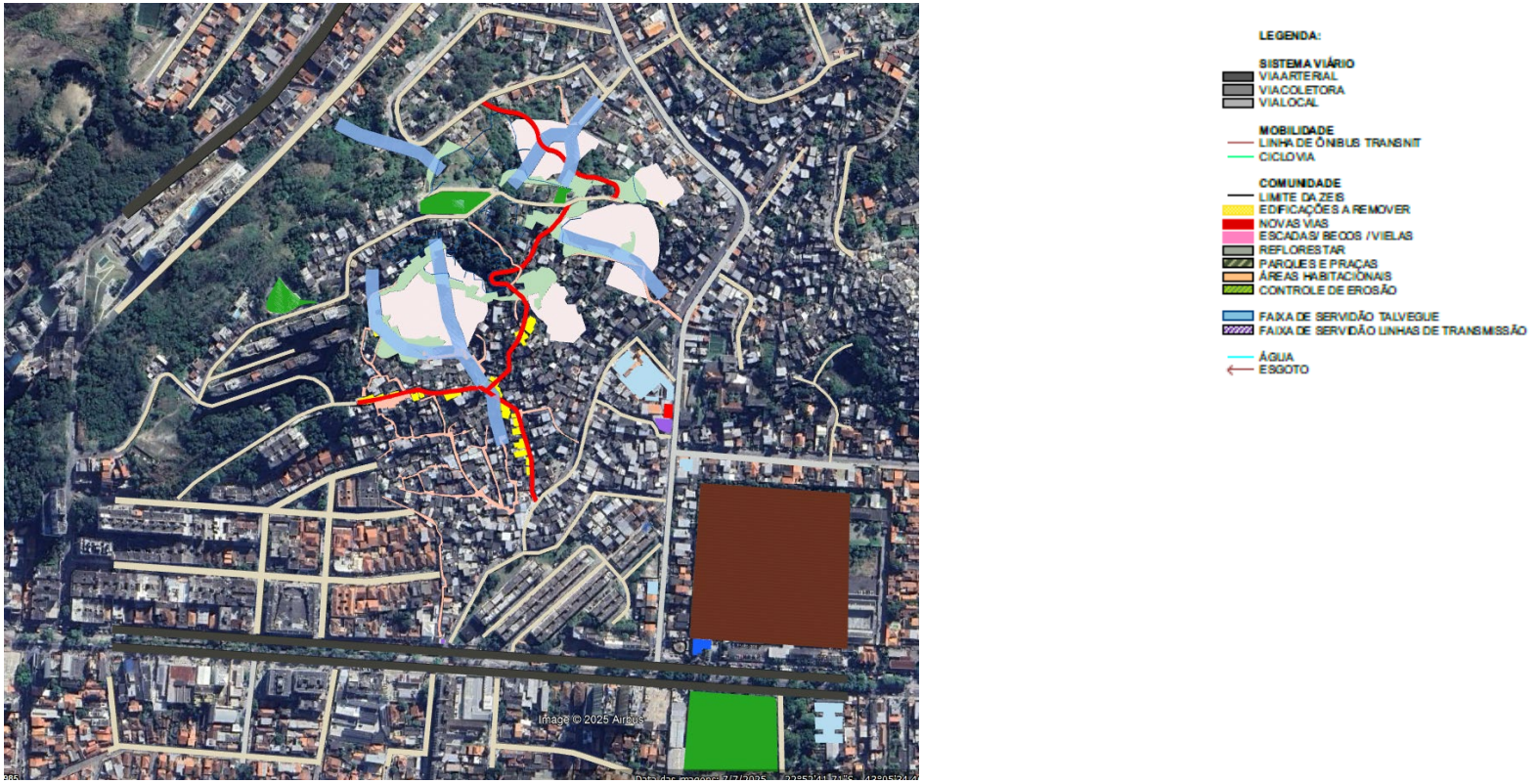
Obras de Urbanização e Infraestrutura:

- Abertura de novas vias e **requalificação** de **vielas, becos e escadarias existentes** (4.759,19m^2) com regularização de degraus, instalação de corrimão e pavimentação antiderrapante.
- Recuperação das infraestruturas já executadas em processos prévios.
- Ampliação dos ramais de **abastecimento de água e esgoto**.
- Inserção de **nova rede de drenagem** e instalação de **novos pontos de iluminação**.
- Criação de **estações de bicicletas** e **pontos para coleta de lixo**.

Equipamentos e Serviços Sociais:

- Proposição de um **equipamento multiuso** (área de terreno proposta de 150,00m^2) para atender às demandas do território, além dos equipamentos já existentes.

Figura 19 – Vila Ipiranga: Masterplan



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025

Obras de Correção de Risco:

- Execução de obras para correção de risco, como **redesenho de talude, cortina atirantada e solo grampeado**, a serem definidas por levantamentos geotécnicos detalhados.
- A área em risco iminente (27.417,30m^2) será objeto de estudo geotécnico complementar.

Remoção e Reassentamento:

- Remoção de um total de **64 domicílios, sendo 5 por riscos e 59 por frente de obras**.
- As famílias removidas serão atendidas pelas soluções definidas no Marco de Reassentamento Involuntário do Programa e apresentadas neste Plano.

1.3.3 Identificação dos impactos potenciais

(a) Área de Influência direta

A AID corresponde à totalidade da ZEIS Vila Ipiranga (≈ 199.100 m^2), incluindo os cinco setores de risco identificados pela SMCDCR (2025) e as diferentes frentes de obras. Engloba também vias internas e travessas que serão requalificadas com drenagem e pavimentação.

Essa área concentra as 64 remoções potenciais, sendo 5 por riscos e 59 por frente de obras.

Figura 20 – Vila Ipiranga: Área de Influência Direta



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025

(b) Escopo e Escala

O projeto de intervenção da Vila Ipiranga é classificado como de escala média-alta e escopo socialmente sensível, por combinar obras estruturais com remoções pontuais em uma comunidade densamente povoada.

- **Escopo físico**: envolve remoções pontuais e definitivas em áreas de interferência direta de obras (travessas e becos nas cotas médias e baixas) e em encostas de risco não mitigável, com reposição habitacional garantida.
- **Escopo social:** impacto direto sobre famílias residentes em 64 domicílios identificados, dentro de um universo 1.704 domicílios totais da comunidade. O impacto é localizado, porém, com alta significância social, devido ao tecido comunitário consolidado.

(c) Restrições ao uso ou acesso a terras ou recursos naturais:

As restrições serão pontuais e temporárias, decorrentes de áreas interditadas para execução das obras. Não há previsão de perda permanente de acesso a bens coletivos nem de atividades econômicas. O uso das áreas desocupadas será regulado para evitar reocupações e permitirá recomposição vegetal e algum tipo de atividade coletiva (sem permanência).

(d) Alternativas consideradas:

A estratégia prioriza a permanência segura das famílias, com mitigação técnica por obras de contenção e drenagem. Nos casos de inviabilidade, o reassentamento ocorrerá através das soluções definidas no Marco de Reassentamento Involuntário do Programa, garantindo reposição equivalente de moradia e assistência social integral. A decisão de remoção foi baseada em critérios técnicos de risco e viabilidade, aplicando o princípio do reassentamento como último recurso, conforme orienta o PDAS 5 do BID.

2 CARACTERÍSTICA DAS EDIFICAÇÕES E DA POPULAÇÃO AFETADA

2.1 Considerações preliminares

Neste capítulo, apresentamos o diagnóstico das edificações e população afetadas, elaborado a partir dos cadastramentos realizados pela Prefeitura Municipal de Niterói em setembro/2025 nas três comunidades da Amostra, e os aspectos metodológicos que presidiram a sua elaboração. O período de realização deste cadastro representa a primeira data de corte para a elegibilidade, podendo ser revisada em função das revalidações cadastrais que deverão ser realizadas, conforme prerrogativas estabelecidas no Marco de Reassentamento Involuntário do Programa.

O cadastramento socioeconômico tem o objetivo principal de identificar o quantitativo de imóveis, famílias e atividades econômicas que serão afetadas pelas obras previstas e que ensejam medidas adequadas de compensação, subsidiando este PRI na definição de ações, medidas e soluções que possam diminuir possíveis efeitos negativos gerados no âmbito do Programa, pelo reassentamento involuntário dessas famílias.

Para a realização do cadastro a PMN contou com equipe própria que realizou a aplicação do cadastro com uso de tablets. O questionário utilizado foi desenvolvido considerando as orientações apresentadas pelo BID e a experiência da Prefeitura.

2.2 Dados gerais do cadastramento

Em cada uma das áreas da Amostra, a equipe da PMN identificou os imóveis apontados pelo projeto de intervenção urbanística como necessários à remoção. Conforme o projeto, são necessárias as remoções de:

- 16 edificações em Boa Vista,
- 9 no Morro do Pau Ferro e
- 33 na Vila Ipiranga.

Contudo, conforme esclarecimentos da equipe da PMN responsável pelo cadastro, boa parte destas edificações contabilizadas em uma base cartográfica de 2019, em campo efetivamente correspondiam à mais edificações e mais domicílios.

Além disso, não foi possível realizar as entrevistas com todos os responsáveis dos domicílios identificados, fosse por motivo de recusa (1 caso) fosse por morador não encontrado (56 situações, considerando as três comunidades).

A tabela abaixo resume essa relação entre edificações indicadas à remoção, o número de domicílios identificados em campo e número de cadastros realizados.

Tabela 1 – Motivos de Remoção x áreas e cadastros realizados

REMOÇÕES AMOSTRA		motivos remoção		total	% cadastros realizados x domicílios a remover
		frente de obras	riscos		
BOA VISTA	Projeto*	1	15	16	33%
	Domicílios**	3	12	15	
	Cadastros***	1	4	5	
PAU FERRO	Projeto*	1	0	1	0%
	Domicílios**	1	0	1	
	Cadastros* **	**0**	**0**	**0**	
VILA IPIRANGA	Projeto*	29	4	33	**28%**
	Domicílios**	59	5	64	
	Cadastros***	18	0	18	
TOTAL	Projeto*	31	19	50	29%
	Domicílios**	63	17	80	
	Cadastros***	19	4	23	

*Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025. | *número de edificações definidas para remoção conforme projeto (Masterplan) |***número de domicílios contabilizados em campo / *** número de cadastros realizados*

Os dados do cadastro socioeconômico realizado nas áreas da Amostra do PVNM apresentam importantes lacunas que impõem fragilidades à elaboração do Plano de Reassentamento. A principal delas é a baixa cobertura cadastral em relação ao número de edificações previstas para remoção: **apenas 23 cadastros realizados frente a 80 unidades identificadas, o que corresponde a 29% do total indicado à remoção.** Essa diferença — agravada pela alta taxa de imóveis sem responsável encontrado (71%) — compromete a representatividade dos dados e a capacidade de identificar com precisão o perfil das famílias afetadas, seus vínculos territoriais e suas condições de vulnerabilidade social e econômica.

Apesar das lacunas e limitações identificadas no diagnóstico, o Plano de Reassentamento foi elaborado com base nos dados disponíveis, e utilizará estimativas que permitam aproximar-se de uma quantidade mais realista de soluções de reassentamento necessárias. Essas estimativas serão construídas a partir das informações coletadas nas famílias cadastradas, ampliadas para representar o conjunto total de domicílios previstos para remoção, considerando o perfil das ocupações e as condições observadas nos imóveis. Dessa forma, ainda que o diagnóstico inicial não contemple todas as famílias, o Plano buscará oferecer uma projeção socialmente representativa e tecnicamente fundamentada, que poderá ser posteriormente validada e ajustada com o avanço das verificações de campo.

Outra decisão metodológica importante de ser registrada é que, tendo em vista que na comunidade de Pau Ferro não foi possível realizar o cadastro no único domicílio indicado à remoção, nas páginas a seguir não serão apresentados dados e análises sobre esta afetação.

2.3 Características das Edificações

2.3.1 Condição de Ocupação e Usos

Entre as edificações cadastradas nas áreas da Amostra do PVNM observa-se um predomínio de imóveis próprios e de uso residencial, o que indica um padrão consolidado de ocupação, com baixa incidência de aluguel e baixa presença de atividades econômicas nos domicílios.

Dos 23 imóveis cadastrados, 22 (96%) são próprios e 3 (4%) são alugados (com valores de aluguel informado de R$300 e R$500). Apenas 1 imóvel (4%) possui uso comercial ou de prestação de serviços, situado em Vila Ipiranga, sendo este próprio.

Tabela 2 – Uso x condição de ocupação				
Uso x condição de ocupação	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**Total**	
			N	**%**
Comercial / Prestação de Serviços	**0**	**1**	**1**	**4%**
Próprio	*0*	1	1	4%
Residencial	**5**	**17**	**22**	**96%**
Alugado	2	1	3	13%
Próprio	3	16	19	83%
Total	**5**	**18**	**23**	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

Vale destacar que a situação dos imóveis registrada pelo levantamento nas áreas da Amostra do PVNM indica que, entre os 80 imóveis visitados, 34 (43%) estavam ocupados e 36 (45%) encontravam-se fechados ou com o morador não localizado. Além disso, 7 imóveis (9%) estavam desocupados e 2 (3%) em construção, enquanto 1 caso (1%) correspondia a terreno sem edificação. Esses resultados indicam que menos da metade das unidades habitacionais estava efetivamente ocupada no momento da visita. Este cenário ajuda a explicar o baixo percentual de cadastros efetivamente realizados.

Tabela 3 – Situação de ocupação					
Situação de ocupação	**Boa Vista**	**Pau-Ferro**	**Vila Ipiranga**	**Total Geral**	
				N	**%**
Desocupado (vazio/sem ocupação)			7	7	9%
Em construção			2	2	3%
Fechado / morador não encontrado	8	1	27	36	45%
Ocupado	7		27	34	43%
Terrenos			1	1	1%
Total	**15**	**1**	**64**	**80**	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

2.4 Características das Pessoas

2.4.1 Total de pessoas e núcleos familiares

Nas áreas da Amostra do PVNM, o levantamento sobre o número de pessoas e de núcleos familiares por domicílio aponta para o predomínio de moradias unifamiliares e de pequeno porte, com baixa incidência de coabitação e níveis moderados de densidade domiciliar. Entre os **22 domicílios analisados**, há predominância de **famílias pequenas**, com **até três moradores em 68% dos casos (15 domicílios)**. Domicílios com **4 ou 5 pessoas representam 36%**, e apenas **um caso (5%)** apresenta **6 moradores**. A **média geral é de 3,1 pessoas por domicílio**, o que está próximo da média urbana nacional para áreas de baixa renda.

Todos os domicílios de **Boa Vista** e a maioria dos de **Vila Ipiranga (94%)** são compostos por **um único núcleo familiar**, havendo apenas **um caso de domicílio compartilhado por dois núcleos familiares**, o que indica **baixa incidência de coabitação**.

Tabela 4 – Número de pessoas e núcleos familiares

# pessoas no domicílio	# núcleos familiares	Boa Vista	Vila Ipiranga	N	%
1	1	3	4	7	68%
2	1	0	4	4	
3	1	1	3	4	
4	1	0	1	1	32%
5	1	0	4	4	
	2	1	0	1	
6	1	0	1	1	
Total		**5**	**17**	**22***	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

**considera apenas imóveis de uso residencial*

2.4.2 Gênero, composição familiar e chefia familiar

O conjunto de famílias cadastradas nas áreas da Amostra é composto por 37 pessoas, das quais 65% se identificam como mulheres cis (24 pessoas) e 30% como homens cis (11 pessoas), mantendo-se 5% sem informação (2 casos). Entre as chefias de família, o predomínio é feminino: 12 mulheres (32%) frente a 5 homens (14%).

A composição familiar é majoritariamente nuclear, com filhos(as) representando 32% dos membros e chefes de família 46%, enquanto cônjuges (8%) e netos(as) (8%) aparecem em proporções menores. O perfil indica famílias pequenas, com estrutura tradicional de parentesco direto e baixa incidência de coabitação ampliada.

Entre os 19 chefes de família identificados, observa-se predomínio de mulheres viúvas ou solteiras, configurando um quadro de famílias monoparentais femininas. As mulheres correspondem a 74% das chefias (14 casos) e os homens a 26% (5 casos). Do total, 8 chefes (42%) são solteiros, 5 (26%) viúvos, 4 (21%) casados e 2 (11%) divorciados. A presença expressiva de mulheres viúvas e solteiras reforça o papel dessas mulheres como responsáveis diretas por filhos e netos, com baixa presença de casais formais.

Esse cenário reforça a importância de que o processo de reassentamento incorpore medidas de equidade de gênero, acompanhamento social com foco em segurança e cuidado, e ações de apoio à geração de renda feminina, em articulação com as políticas municipais voltadas à mulher e à economia do cuidado, conforme as diretrizes dos PDAS 5 e 9 do BID.

Tabela 5 – Gênero e composição familiar

Identidade de Gênero x Posição na família	Boa Vista	Vila Ipiranga	Total	
			N	%
Homem cis	**2**	**9**	**11**	**30%**

Chefe da família / Responsável pelo domicílio	2	3	5	14%
Cônjuge		2	2	5%
Filho (a)		3	3	8%
Neto (a)		1	1	3%
Mulher cis	**4**	**20**	**24**	**65%**
Chefe da família / Responsável pelo domicílio	1	11	12	32%
Cônjuge		1	1	3%
Filho (a)	2	7	9	24%
Neto (a)	1	1	2	5%
NS/NR	**2**		**2**	**5%**
Chefe da família / Responsável pelo domicílio	2		2	5%
Total	**8**	**29**	**37**	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

2.4.3 Faixas Etárias

O perfil etário indica predominância de adultos em idade economicamente ativa, coexistindo com um grupo expressivo de idosos, especialmente em Boa Vista, e crianças e adolescentes em Vila Ipiranga. A **maior concentração** está entre **30 e 59 anos (49% do total)**, correspondendo à população adulta em idade produtiva. Em seguida, destacam-se as **crianças e adolescentes até 17 anos (19%)**, os **jovens adultos de 18 a 29 anos (14%)** e os **idosos com 60 anos ou mais (14%)**, além de **5% sem informação de idade**.

Esse quadro reforça a importância de o Plano de Reassentamento adotar soluções acessíveis a diferentes faixas etárias, incluindo unidades adaptáveis para idosos e infraestrutura adequada a crianças e jovens, alinhadas às diretrizes de inclusão e acessibilidade dos PDAS 5 e 9 do BID.

Tabela 6 – Faixas Etárias				
Faixa etária (anos)	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**Total**	
			N	**%**
0 – 5 (primeira infância)	0	2	2	5%
6 – 12 (infância escolar)	0	2	2	5%
13 – 17 (adolescência)	0	3	3	8%
18 – 29 (jovens adultos)	0	5	5	14%
30 – 59 (adultos em idade produtiva)	4	14	18	49%
60 e + (idosos)	3	2	5	14%
Não informado (NI)	1	1	2	5%
Total	**8**	**29**	**37**	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

2.4.4 Tempo de Moradia

A análise do tempo de residência mostra que a maioria das famílias vive nas áreas há vários anos, indicando que se trata de ocupações consolidadas e a possível presença de fortes vínculos territoriais. No total, 55% dos domicílios (12 de 22) têm mais de 10 anos de permanência no imóvel, sendo 23% há mais de 30 anos, 18% entre 10 e 20 anos e 14% entre 20 e 30 anos. As moradias mais recentes representam 28%, com 5 famílias (23%) entre 1 e 5 anos e 1 (5%) com menos de 1 ano de ocupação.

Em relação ao tempo de moradia na cidade, o vínculo é ainda mais estável: 73% das famílias (16 de 22) residem em Niterói há mais de 20 anos, e metade (50%) vive na cidade há mais de 30 anos.

Para o Plano de Reassentamento, isso implica em reconhecer a consolidação das ocupações e o pertencimento territorial das famílias, priorizando soluções definitivas e localizadas prioritariamente próximas às áreas originais. A presença de moradores antigos também demandará atenção especial na condução das mudanças, com ênfase na preservação de vínculos comunitários e redes de apoio.

Tabela 7 – Tempo de Moradia – no imóvel				
Há quanto tempo residem neste imóvel?	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**Total Geral**	
			N	**%**
Menos de 1 ano	00	1	1	5%
Entre 1 ano e 5 anos	1	4	5	23%
Entre 5 e 10 anos	2	2	4	18%
Entre 10 e 20 anos		4	4	18%
Entre 20 e 30 anos	0	3	3	14%
Mais de 30 anos	2	3	5	23%
Total	**5**	**17**	**22**	**100%**
Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.				

Tabela 8 – Tempo de Moradia – no imóvel				
Há quanto tempo residem na cidade?	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**Total**	
			N	**%**
Entre 5 e 10 anos	1	2	3	14%
Entre 10 e 20 anos	0	3	3	14%
Entre 20 e 30 anos	0	5	5	23%
Mais de 30 anos	4	7	11	50%
Total	5	17	22	100%
Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.				

2.4.5 Trabalho e Renda Familiar

Do total de 37 pessoas residentes nos domicílios cadastrados, 18 (49%) não trabalham, 11 (30%) exercem atividade remunerada e 8 (22%) não informaram ou não se aplicam à questão (menores de 18 anos). Entre os chefes de família, a maioria (15 de 19, ou 79%) não exerce atividade laboral, sendo as principais situações aposentadoria (4 casos), desemprego (4) e dedicação exclusiva às tarefas domésticas (4).

Em Vila Ipiranga, observam-se as únicas ocorrências de trabalho remunerado entre chefes de domicílio (4), cônjuges (3) e filhos(as) (3). Já em Boa Vista, apenas uma pessoa declarou exercer atividade remunerada, reforçando o quadro de baixa autonomia econômica e dependência de benefícios ou apoios familiares.

Em síntese, a amostra reflete um perfil de alta vulnerabilidade econômica estrutural, com predominância de chefias inativas e renda familiar dependente de transferências sociais ou aposentadorias. Este cenário reforça a necessidade do Programa prever ações estruturantes de mitigação aos riscos de empobrecimento em decorrência do reassentamento, integrar ações de recomposição de renda e inclusão produtiva, especialmente voltadas às mulheres e idosos.

Tabela 9 - Trabalha atualmente? X Relação com RPD				
Trabalha atualmente? X Relação com RPD	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**Total Geral**	
			N	**%**
Não trabalha	**6**	**12**	**18**	49%
Chefe da família / Responsável pelo domicílio	*5*	*10*	*15*	*41%*
Filho (a)	*1*	*1*	*2*	*5%*
Neto (a)	*0*	*1*	*1*	*3%*
Sim, trabalho remunerado	**1**	**10**	**11**	**30%**
Chefe da família / Responsável pelo domicílio	*0*	*4*	*4*	*11%*
Cônjuge	*0*	*3*	*3*	*8%*
Filho (a)	*1*	*3*	*4*	*11%*
NA	**1**	**7**	**8**	**22%**
Filho (a)	*0*	*6*	*6*	*16%*
Neto (a)	*1*	*1*	*2*	*5%*
Total	**8**	**29**	**37**	**100%**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

A distribuição de renda evidencia um **quadro de vulnerabilidade socioeconômica**, com **59% das famílias (13 de 22)** vivendo com **até um salário-mínimo** e **91% (20 famílias)** com **até dois salários-mínimos**. A **renda média familiar é de R$ 1.725, com mínimo informado de R$400 e o máximo de R$4.000,00**.

Tabela 10 – Renda Familiar					
Faixas salário-mínimo	**Valor (R$)**	**Boa Vista**	**Vila Ipiranga**	**total**	
				N	**%**
0 a 1/2	0 a 759	1	3	4	18%
1/2 a 1	760 a 1,518	1	8	9	41%
1 a 2	1,519 a 3,036	3	4	7	32%
2 a 3	3,037 a 4,554	0	2	2	9%
acima 3 SM	acima 4,554	0	0	0	0%
total		**5**	**17**	**29**	**4**

Fonte: Cadastro Socioeconômico - Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025.

Cumpre ainda destacar que as famílias inquilinas residentes nos três imóveis residenciais alugados possuem renda até 2 salários-mínimos. Considerando os critérios de elegibilidade estabelecidos para elegibilidade

O diagnóstico sobre as situações de trabalho e renda familiar demonstra que as famílias da Amostra apresentam baixa capacidade de geração de renda própria, com forte dependência de aposentadorias, benefícios e rendas secundárias, o que impõe vulnerabilidade econômica significativa.

Este cenário reforça a relevância das ações de desenvolvimento socioterritorial, integração de estratégias de recomposição de meios de subsistência, priorizando mulheres chefes de família e idosos, além de ações de capacitação, inclusão produtiva e articulação com políticas municipais de assistência social e emprego.

3 OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO REASSENTAMENTO

O Plano de Reassentamento do Programa Vida Nova no Morro foi elaborado em conformidade com a Constituição Federal de 1988, que institui instrumentos de política urbana voltados à promoção do direito à cidade e à superação das formas inadequadas de ocupação do território, por meio de alternativas urbanísticas e jurídicas que assegurem o uso socialmente justo, ambientalmente equilibrado e seguro do solo urbano.

O Plano também está alinhado ao Marco de Políticas Ambientais e Sociais BID, especialmente PDAS 5 e às disposições legais e institucionais do Município de Niterói, em especial a Lei nº 3.385/2019 (Plano Diretor), a Lei nº 3.905/2024 (Lei Urbanística Municipal) e o Decreto nº 315/2025, que institui a Política Municipal de Participação Social.

O documento tem por finalidade operacionalizar o processo de reassentamento involuntário decorrente das intervenções físicas e socioambientais do PVNM nas três comunidades da Amostra Representativa, a saber: Morro da Boa Vista, Morro do Pau Ferro e Vila Ipiranga, assegurando que as condições de moradia, trabalho e subsistência das famílias e atividades econômicas afetadas sejam restabelecidas ou melhoradas em relação à situação anterior ao deslocamento, conforme os princípios de equidade, proporcionalidade e inclusão social.

Os objetivos específicos deste Plano são:

- **Aplicar as diretrizes, critérios e estratégias definidas no Marco de Reassentamento Involuntário do PVNM,** assegurando a prevenção e minimização dos impactos adversos decorrentes da aquisição de terras e das remoções involuntárias;
- **Planejar e executar as ações de engajamento, pactuação e acompanhamento social** junto às famílias e atividades econômicas diretamente afetadas, garantindo processos transparentes, participativos e culturalmente adequados, em consonância com o PDAS 10 do BID e com o Decreto nº 315/2025;
- **Detalhar as medidas de compensação e mitigação dos impactos sociais e econômicos inevitáveis**, assegurando que sejam proporcionais às perdas sofridas e promovam a restauração dos meios de vida, em conformidade com a hierarquia de mitigação do PDAS 5;
- **Descrever os procedimentos operacionais a serem adotados em todas as fases do processo de reassentamento**;
- **Estabelecer os mecanismos de monitoramento e avaliação**, incluindo indicadores e metodologia de avaliação;
- **Organizar as responsabilidades institucionais e o fluxo de execução das ações**, definindo o papel da equipe socioambiental, da assistência técnica-social e dos parceiros institucionais, bem como os instrumentos de gestão e o cronograma de execução;
- **Garantir a participação informada das pessoas afetadas**, por meio de consultas públicas, reuniões comunitárias, canais permanentes de comunicação e mecanismos acessíveis de queixas e resolução de conflitos.

O Plano de Reassentamento constitui, portanto, instrumento central de implementação das ações de reassentamento do PVNM, orientando as práticas da gestão municipal para assegurar que os processos de deslocamento físico e econômico sejam conduzidos de

forma ética, eficiente e em conformidade com os padrões internacionais e nacionais de proteção social e direitos humanos.

Todas as medidas serão executadas em observância ao PDAS 5 do BID, ao Marco de Reassentamento Involuntário do PVNM e à legislação municipal vigente, garantindo a proteção integral das famílias e o fortalecimento das condições de vida, trabalho e participação comunitária nas áreas de intervenção do Programa.

4 MARCO LEGAL

O Marco Legal do Programa Vida Nova no Morro compreende o conjunto de legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis às ações de remoção, reassentamento e compensação social, além dos padrões de desempenho do BID, especialmente o PDAS 5, que orienta a aquisição de terras e o reassentamento involuntário.

As ações previstas neste Plano estão, portanto, condicionadas ao cumprimento das disposições legais e normativas que regem o processo de reassentamento, desde a fase de planejamento até o acompanhamento pós-ocupação, em conformidade com os princípios de prevenção, mitigação e restauração de meios de vida.

O Município de Niterói possui um arcabouço jurídico e institucional consolidado voltado à gestão urbana, habitacional e socioambiental, que sustenta a execução das ações do PVNM. **No âmbito do Programa será definida e publicada normativa específica, tratando dos requisitos, critérios de elegibilidade e demais aspectos relativos às normativas que regulamentarão as ações de reassentamento e desapropriação.**

O Marco de Reassentamento Involuntário do PVNM detalha este conjunto normativo, apresentando as bases legais e institucionais que orientam o processo de remoção, reassentamento e compensação social do Programa. O presente Plano aplica essas disposições de forma operacional, garantindo que todas as etapas sejam conduzidas em conformidade com o MPAS/BID, com a legislação vigente e com os instrumentos municipais de planejamento e gestão urbana de Niterói.

5 PROGRAMA DE ATENDIMENTOS: MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO PELO PROCESSO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

5.1 Objetivos do Programa de Atendimentos

Em coerência com esses princípios e com os objetivos gerais e específicos do Programa Vida Nova no Morro, o Programa de Atendimento do Processo de Reassentamento Involuntário tem como objetivo geral **assegurar que todas as pessoas afetadas pelas intervenções sejam tratadas de forma justa, transparente e equitativa, de modo que suas condições de vida, renda e moradia sejam restabelecidas ou aprimoradas após a execução das obras.**

Especificamente, o Programa de Atendimento visa:

- **Definir soluções e procedimentos adequados de compensação** para todos os tipos de afetações identificadas, considerando o uso do imóvel (residencial, misto, comercial, institucional, associativo, religioso, entre outros) e a condição de ocupação (proprietário, inquilino, cessionário ou ocupante);
- **Garantir a efetividade das medidas de mitigação e compensação**, assegurando que as famílias e pessoas afetadas recebam atendimento adequado e oportuno;
- **Promover processos participativos**, com diálogo contínuo, transparência e respeito aos direitos das pessoas atingidas;
- **Evitar perdas permanentes de renda, moradia ou acesso a serviços públicos**, garantindo que o reassentamento contribua para a melhoria das condições de vida e integração urbana das famílias afetadas.

5.2 Critérios de Elegibilidade

5.2.1 Tipos de Afetação

As intervenções do PVNM podem gerar diferentes formas de afetação de imóveis e atividades, variando quanto ao grau e à temporalidade do impacto. O grau de afetação indica o nível de comprometimento físico do imóvel ou da propriedade, enquanto a temporalidade indica a duração do impacto e à possibilidade de retorno ao uso original após a conclusão das obras.

Essa classificação orienta a definição das medidas compensatórias adequadas, garantindo tratamento proporcional à situação de cada família ou atividade.

Quadro 1 - Grau e Tipo de Afetação

Afetações	Tipo	Descrição
Grau	Total	Quando todo o imóvel ou propriedade é necessário para a implantação das obras ou estruturas previstas.
	Parcial	Quando apenas parte do imóvel ou propriedade é afetada, permitindo a permanência parcial após as intervenções.
Temporalidade	Permanente	Quando a área ou as famílias são afetadas de forma irreversível, não sendo possível o retorno ao uso original.
	Temporária	Quando a área ou as famílias são afetadas apenas durante o período das obras, sendo possível a retomada do uso original após sua conclusão.

Elaborado pela Consultoria, 2025

5.2.2 Categorias de pessoas elegíveis

A elegibilidade será definida com base em dois critérios centrais: **territorialidade** e **cadastramento socioeconômico**. O primeiro refere-se à localização nas áreas abrangidas e diretamente afetadas pelas intervenções; o segundo corresponde ao registro físico e socioeconômico realizado pelas equipes sociais do Programa.

Serão elegíveis às medidas de compensação todas as pessoas afetadas por **deslocamentos físicos ou econômicos**, independentemente do grau (total ou parcial) ou da temporalidade (permanente ou temporária) do impacto, bem como aquelas que sofram perdas de ativos, bens ou fontes de renda em decorrência das obras, desde que devidamente registradas no processo de cadastramento.

O **marco temporal de elegibilidade** será definido pela **data de corte**, estabelecida a partir da selagem e do cadastro dos imóveis e amplamente divulgada nas comunidades. Essa data impede novas ocupações após o cadastramento e assegura transparência, conforme o PDAS 5.

O cadastro socioeconômico terá caráter censitário e servirá para:

- identificar famílias e atividades deslocadas;
- compor a linha de base de monitoramento;
- determinar elegibilidade;
- elaborar o inventário detalhado de terras, edificações e atividades afetadas.

Todos os imóveis selados e cadastrados com indicação de remoção — por risco socioambiental ou pelas obras — serão considerados elegíveis, **independentemente da situação fundiária**, abrangendo proprietários, posseiros, inquilinos e ocupantes.

O cadastro será atualizado de dois a seis meses antes do início das obras, conforme o cronograma das frentes de intervenção. Após essa atualização, encerra-se o período de elegibilidade, exceto para casos devidamente comprovados de **transferência pacífica de posse, sucessão legítima ou erro cadastral**.

5.2.3 Quanto à situação cadastral:

Serão elegíveis às medidas de compensação:

- famílias residentes (uso residencial ou misto) e responsáveis por imóveis, atividades econômicas ou institucionais cadastradas;

Famílias posteriormente identificadas poderão ser elegíveis, mediante análise social a ser realizada pela equipe do Programa, desde que comprovada transferência pacífica de posse ou erro cadastral.

5.2.4 Quanto à situação de posse ou propriedade:

Em relação à situação de posse ou propriedade, são elegíveis às medidas de compensação:

- **Proprietários** (moradores ou não) com titularidade formal do imóvel;
- **Posseiros** (ocupantes sem título formal), que residam ou utilizem o imóvel;
- **Inquilinos, arrendatários ou cessionários**, que residam ou utilizem imóveis em regime de aluguel, arrendamento ou cessão;
- **Responsáveis por atividades econômicas**, formais ou informais, que possam ter sua fonte de trabalho e renda afetada durante o período de execução do projeto.

Nos casos de imóveis com titulação imperfeita ou disputa de domínio, serão adotados procedimentos específicos para garantir que a irregularidade fundiária não impeça o acesso às compensações. Havendo impasse sobre a titularidade, a Prefeitura de Niterói poderá realizar depósito judicial do valor da avaliação, assegurando indenização prévia, ainda que parcial.

5.2.5 Categorias não elegíveis:

- Pessoas ou famílias que se estabeleçam na área requerida em **novas construções** após o cadastramento e após a data de elegibilidade, e que não se comprove transferência pacífica e/ou erro cadastral;
- Fraudadores de documentação de posse ou propriedade – em qualquer das etapas do processo de reassentamento (mesmo pós-cadastro);
- Entrevistado que prestar falsa declaração no processo de cadastramento, configurando comprovadamente fraude às informações, como por exemplo, composição familiar inverídica;
- Reclamantes de posse ou propriedade de lotes vazios, sem uso, ocupação e/ou qualquer edificação, localizados nas áreas de remoção cujas terras sejam de domínio público.

5.2.6 Situações específicas:

- **Proprietários que residam em um imóvel afetado e possuam outros imóveis alugados/cedidos também afetados**, serão elegíveis a:
  - uma medida de reposição de moradia em que resida, **E**;
  - compensação financeira pelas outras benfeitorias em que não resida (indenização pela benfeitoria), de acordo com os laudos de avaliação.

- **Proprietários não residentes serão elegíveis a:**
    - compensação financeira pelas benfeitorias (indenização pela benfeitoria), de acordo com os laudos de avaliação;
        - *caso se comprove elevado grau de dependência da renda proveniente desses aluguéis, poderão ser elegíveis a uma unidade habitacional a ser construída pelo Programa a partir de estudo social a ser realizado pela equipe social responsável.*

- **Imóveis desocupados, recusas ao cadastro e situações em que não foi possível realizar o cadastro: terão asseguradas o direito a elegibilidade restrita a indenização em dinheiro para reposição de benfeitoria.**
    - A condição de recusa pode ser alterada a qualquer momento até a conclusão da revalidação cadastral.

- **Famílias já atendidas anteriormente por programas habitacionais de interesse social em qualquer lugar do país, promovido por entes públicos (federal, estadual ou municipal), serão avaliadas pela CASM sobre viabilidade de atendimento habitacional.**

- **Famílias identificadas como coabitação e/ou famílias numerosas (7 pessoas ou mais) poderão solicitar o desmembramento do núcleo familiar para fim de atendimento habitacional.** O desmembramento será avaliado pelo Comitê de Análise e Mediação Social (CAMS), instância colegiada responsável por avaliar casos sociais complexos no âmbito do PVNM, e descrito no item XX. O CAMS examinará cada solicitação considerando critérios técnicos e socioeconômicos, como:
    - a composição familiar e os vínculos de dependência;
    - as condições de moradia e a viabilidade do desmembramento;
    - a capacidade de gestão e manutenção das unidades habitacionais;
    - e o princípio da equidade na distribuição das soluções habitacionais do Programa.

  Com base nessa análise, o Comitê emitirá parecer técnico recomendando o deferimento ou indeferimento do pedido, assegurando decisões transparentes, fundamentadas e alinhadas às diretrizes estabelecidas no presente **Marco de Reassentamento do PVNM**.

Nos casos de coabitação, deverá ser feito cadastro específico de cada família – podendo cada uma delas ser elegível a um atendimento habitacional pelo Programa.

- **Famílias inquilinas cadastradas:** serão elegíveis a receber Auxílio Financeiro para Mudança. Quando identificada vulnerabilidade familiar, o Trabalho Social acompanhará os casos, realizando orientações e direcionando as famílias para outros programas habitacionais da SMHRF.

- **Famílias de cessionários cadastradas**
    - **Com renda familiar até 3 salários-mínimos e residente na área de intervenção há pelo menos 3 anos:** serão analisadas pela equipe social e

pelo CASM e, caso se confirme situação de alta vulnerabilidade, poderão ser elegíveis a uma unidade habitacional a ser construída pelo Programa. Caso não se confirme situação de alta vulnerabilidade, serão elegíveis a receber Auxílio Financeiro para Mudança.

- **Com renda familiar acima de 3 salários-mínimos e/ou não residente na área de intervenção há pelo menos três anos:** serão elegíveis somente ao Auxílio Financeiro para Mudança.

Poderão ser estabelecidos critérios de elegibilidade complementares específicos para cada medida.

Casos omissos ao presente documento serão solucionados ao longo do processo de implementação do reassentamento. Estas situações serão objeto de Estudo de Caso, análise e aprovação pelo CAS, UGP e demais órgãos públicos competentes (se necessário). Deverão ainda responder às diretrizes previstas neste documento e ao PDAS 5.

5.3 Critérios de Prioridade para seleção das opções

Todas as famílias afetadas deverão ser plena e adequadamente atendidas, conforme diretrizes e medidas estabelecidas no presente Marco e normativos do programa que serão posteriormente publicados. A definição de critérios de priorização do atendimento e aplicação das medidas compensatórias, se faz necessária diante da heterogeneidade dos perfis socioeconômicos das famílias, seja na variação de sua composição, seja no grau de precariedade habitacional, ou em sua exposição a riscos socioambientais.

A Prefeitura de Niterói poderá estabelecer critérios de prioridade de seleção das opções das medidas de compensação que estejam adequadas ao perfil das intervenções e das medidas que serão disponibilizadas, assim como que estejam de acordo com o quadro legal vigente.

A equipe social será responsável pelos estudos sociais das famílias, com análise dos critérios de elegibilidade e de priorização, e recomendação das soluções de reassentamento adequadas a cada situação.

A princípio, para priorização de acesso às medidas de reposição de moradia, listam-se os critérios elencados abaixo. Esses critérios deverão ser debatidos e validados junto às populações afetadas, podendo sofrer alterações futuras, de acordo com os resultados desses diálogos.

1 Famílias oriundas das áreas de intervenção do PVNM (áreas de influência direta) removidas antes do início do projeto nestas áreas por interdição da Defesa Civil e incluídas no Aluguel Social sendo estas ranqueadas em ordem decrescente do tempo decorrido desde o primeiro pagamento de atendimento provisório (daquela que passou mais tempo desde que recebeu seu primeiro pagamento até aquela que passou menos tempo);
2 Famílias que não recebem atendimento provisório (Aluguel Social) serão inseridas na sequência.

3 Como critério de desempate, poderão ser consideradas as seguintes situações, priorizando-se assim famílias com vulnerabilidades sobrepostas, sendo atribuído 1 (um) ponto para cada critério:

- famílias com mulher responsável pelo sustento da unidade familiar, com filhos na primeira infância e sem cônjuge;
- famílias com pessoa com deficiência;
- famílias com 6 (seis) ou mais integrantes;
- famílias com pessoa idosa;
- famílias com mulher em situação de violência doméstica
- integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

No processo de seleção será considerada a compatibilidade entre as tipologias das unidades habitacionais, o número de integrantes das famílias selecionadas e a realização de atividade econômica junto ao domicílio, e, neste caso, o grau de impacto desta atividade na vizinhança e sua compatibilidade com cada modalidade de reassentamento elegível.

5.4 Atualização Cadastral

As premissas para a definição dos atendimentos compensatórios estão estabelecidas neste documento, porém, tendo em vista tratar-se de intervenções de recuperação urbana e ambiental em áreas de risco e ambientalmente sensíveis, ocupadas em condições precárias, deve-se considerar que o perfil da população a ser atendida, eventualmente, poderá sofrer ajustes.

A atualização cadastral visa então atualizar e confirmar os ocupantes e proprietários/posseiros dos imóveis, a respeito de sua composição familiar, seu perfil socioeconômico e titularidades, **sem que sejam previstas inclusões de novas famílias que tenham construído novos imóveis e/ou ocupado imóveis anteriormente selados/cadastrados em nome de outras famílias** e, nestes casos, não se comprove transferência pacífica ou erro cadastral.

A atualização cadastral deverá ser realizada:

- **No período de 2 a 6 meses antes do início das obras**, estando condicionada à definição do sequenciamento dos setores de remoção referentes à estratégia definida pelo Projeto de Intervenção, bem como à disponibilidade das modalidades de reassentamento.

Caso ocorra **intervalo superior a 3 (três) anos entre o cadastro e/ou da revalidação cadastral e a devida desocupação das áreas (considerando a data de assinatura da contratação da operação)**, o cadastramento deverá ser refeito por completo e não apenas atualizado (ou seja, aplicar-se-á instrumento completo de levantamento de dados e de identificação física), podendo incluir apenas os setores de remoção (caso a intervenção não seja de remoção total da área afetada), e **deverá incorporar todas as alterações**

ocorridas, sem qualquer prejuízo às pessoas que tenham se instalado na área neste tempo, **sendo garantidas a estas os atendimentos do** PVNM**, passando a situação então registrada a ser considerada para definição da elegibilidade dos beneficiários**.

5.5 Soluções de Reassentamento: Medidas Compensatórias e Elegibilidades

Seguindo as premissas do PDAS 5, as medidas de compensação previstas no PVNM são proporcionais e adequadas para mitigar os impactos, recompor as condições de vida e evitar que os afetados tenham sua situação socioeconômica deteriorada. As soluções contemplam o direito à moradia adequada, à reprodução dos meios econômicos e ao respeito às práticas culturais e sociais, assegurando cobertura universal a todas as pessoas afetadas, independentemente de sua situação de posse, propriedade ou regularização fundiária.

Nesse sentido, o PVNM disponibilizará um conjunto de alternativas de atendimento, que inclui:

- **Reposição** habitacional ou de local de atividade econômica e/ou institucional;
- **Soluções transitórias de reassentamento**, quando necessárias;
- **Compensações financeiras**, sob a forma de indenizações, aplicadas nos casos em que não seja possível prover alternativa direta de reposição.

A aplicação das diferentes possibilidades de soluções de medidas compensatórias, serão precedidas de processos de avaliação dos imóveis afetados, seguindo os parâmetros definidos pela ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens) a ser realizado por equipe técnica competente, destinada para esta finalidade junto ao Programa, própria ou contratada pela UGP.

Para os casos de imóveis localizados em áreas onde não haja propriedade legal e regularizada do terreno, **o valor definido pelo laudo de avaliação será orientador da elegibilidade às medidas, dando início à execução da medida compensatória definida para cada situação, devidamente estudada, avaliada e estruturada nos processos administrativos.**

A elegibilidade a cada uma das medidas se dá a partir de:

i. Em primeiro lugar, **do valor do laudo de avaliação das benfeitorias** (não inclui avaliação pela propriedade do solo/da terra), sendo a linha de corte (direcionador da elegibilidade) o valor correspondente a**o valor atual da Compra Assistida (atualmente R$ 253 mil);**

- *Para os casos em que a afetação ocorra em área particular, com propriedade legalmente reconhecida, será realizado processo de desapropriação com pagamento de indenização pela benfeitoria de acordo com o laudo de avaliação.*

ii. Em segundo lugar, a partir:

a) do uso do imóvel atual conforme cadastrado (residencial, misto, comercial/prestação de serviços ou "usos sociais privados"[5];
b) da condição de ocupação (próprio, alugado/cedido/invadido);
c) da categoria das pessoas afetadas (proprietário, inquilino/cessionário).

Além dessas medidas relacionadas à compensação pelo deslocamento físico (perda de moradia), o programa também disponibilizará **medidas para compensação pela afetação às atividades econômicas**, como: indenização para reinstalação de atividade econômica ou pela interrupção de atividade econômica (ainda que seja uma interrupção temporária); e reposição de espaços de realização de atividade econômica (como unidades comerciais que serão construídas).

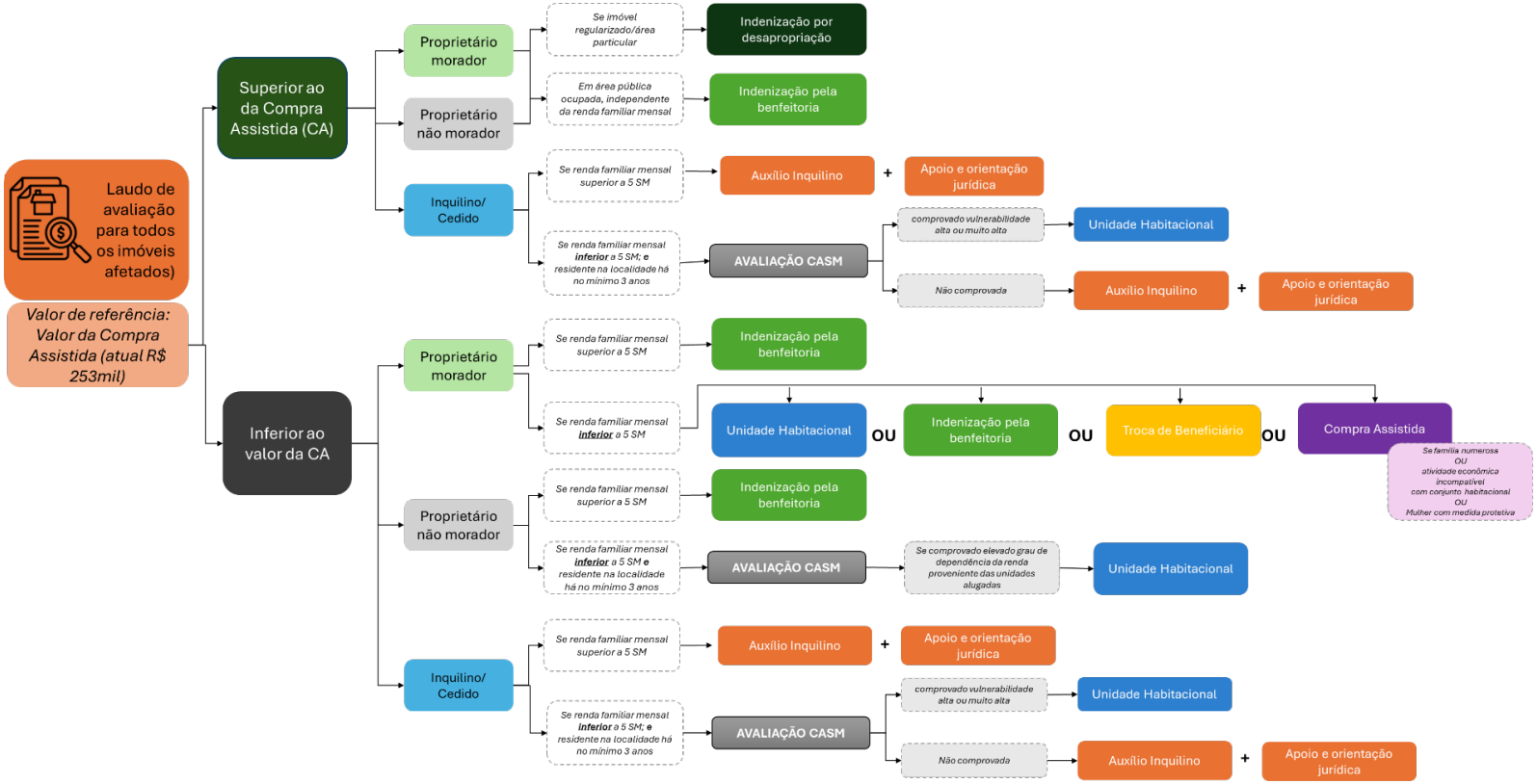
A descrição detalhada de cada medida e seus respectivos critérios de elegibilidade estão apresentados nas páginas adiante.

Cumpre por fim observar que os dados físicos e socioeconômicos levantados para as áreas da Amostra Representativa do Programa não identificaram a presença de comunidades tradicionais, atividades econômicas baseadas na terra (agricultura ou criações de animais para fins econômicos, por exemplo). Por este motivo, no presente Marco de Reassentamento Involuntário não se previu medidas de compensação e mitigação específicas para estas situações.

A figura a seguir ilustra este fluxo e a elegibilidade às medidas que serão disponibilizadas.

[5] Associações de moradores e igrejas, por exemplo.

Figura 21 - Fluxo de elegibilidade às medidas compensatórias relacionados ao deslocamento físico (perda de moradia), a partir do valor do laudo de avaliação



Elaborado pela Consultoria - BID, 2025

5.5.1 *Nos casos de afetação total permanente que gerem deslocamentos físicos (perdas de terrenos residenciais ou de abrigo/moradia)*

REPOSIÇÃO DE MORADIA

Novas Unidades Habitacionais construídas pelo Programa

A reposição habitacional por meio da entrega de novas unidades habitacionais construídas pelo Programa constitui a modalidade principal e prioritária de atendimento às famílias proprietárias e residentes nas áreas de intervenção, que serão reassentadas involuntariamente em decorrência das obras do PVNM.

Famílias cessionárias, com renda familiar até 3 salários-mínimos e residentes no município há pelo menos três anos e avaliadas pelo CASM como vulneráveis, poderão ser elegíveis à uma unidade habitacional construída pelo Programa.

As unidades habitacionais serão produzidas por empresas contratadas pela Prefeitura de Niterói, sob supervisão da Unidade de Gestão do Programa (UGP), e entregues sem qualquer custo às famílias beneficiadas, sendo integralmente subsidiadas pelo Programa.

O PVNM se compromete a buscar terrenos para a construção das unidades o mais próximo possível das áreas de origem. Nos casos em que seja viável a construção na própria comunidade, a prioridade de atendimento será concedida às famílias anteriormente residentes no terreno destinado ao empreendimento habitacional.

As unidades habitacionais a serem construídas poderão ser unifamiliares ou multifamiliares, a depender da disponibilidade e viabilidade de cada terreno.

Em consonância com o Marco de Gestão Ambiental e Social (MGAS), todos os locais selecionados para a implantação de conjuntos habitacionais deverão ser submetidos a Avaliação Socioambiental específica, incluindo:

- análise dos impactos de vizinhança e da relação com as comunidades anfitriãs;
- verificação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana local, especialmente no que se refere ao acesso a serviços públicos essenciais (educação, saúde, saneamento, transporte e segurança);
- garantia de que a chegada das novas famílias não comprometa a disponibilidade e a qualidade dos serviços ofertados às populações já residentes.

Critérios de Elegibilidade:

- Famílias proprietárias e residentes em imóveis de uso residencial ou misto afetadas devidamente cadastradas pelo programa.
- Famílias cessionárias com renda familiar até 3 salários-mínimos, residentes no município por, no mínimo, 3 anos e com vulnerabilidade social comprovada pelo CASM.

Conjuntos Habitacionais (CH)

O PVNM prevê a construção de conjuntos habitacionais como uma das soluções para o reassentamento das famílias que estiverem na área de remoção dos projetos. Os conjuntos habitacionais estão em fase de elaboração de projeto e há algumas alternativas de terrenos para a construção, conforme apresentado a seguir.

Figura 22 – Vista oblíqua e vertical de locais candidatos à implantação de conjunto habitacional pelo PVNM



Fonte: PMN, 2025

A Prefeitura Municipal de Niterói possui também empreendimentos previstos para implantação de CH que podem receber ou não investimentos do PROGRAMA. Abaixo seguem exemplos de terrenos candidatos à construção de UHs para reassentamento, com previsão de existência mínima de serviços essenciais que possam dar suporte às famílias reassentadas.

Empreendimento Carolina Maria de Jesus

- Unidades habitacionais: 208
- Endereço: Estrada Washington Luiz, S/N –Sapê –Niterói/Rj
- A UMEI Vinícius de Moraes está aproximadamente a 100m de distância do lote
- A Escola Municipal Levi Carneiro está aproximadamente a 240m de distância do lote.
- O abrigo de ônibus mais próximo ao loteamento está aproximadamente a 100m de distância do lote
- O médico de família mais próximo ao loteamento fica aproximadamente a 380m de distância
- O comércio mais próximo ao loteamento fica aproximadamente a 290m de distância
- A comunidade mais próxima ao loteamento fica aproximadamente a 200m de distância
- O abastecimento de água passa em frente ao loteamento
- A rede de esgoto passa pelo loteamento

Figura 23 – Localização do terreno do projeto CH Carolina Maria de Jesus



Fonte: PMN, 2025

Empreendimento Residencial Aurora

- Unidades habitacionais: 192
- Endereço: Rua Aurora Ribeiro, S/N – Maria Paula - Niterói/Rj
- A UMEI Gov. Eduardo Campos está aproximadamente a 260m de distância do lote.
- E.M. Diógenes R. de Mendonça está aproximadamente a 426m de distância do lote
- O abrigo de ônibus mais próximo ao loteamento está aproximadamente a 360m de distância do lote

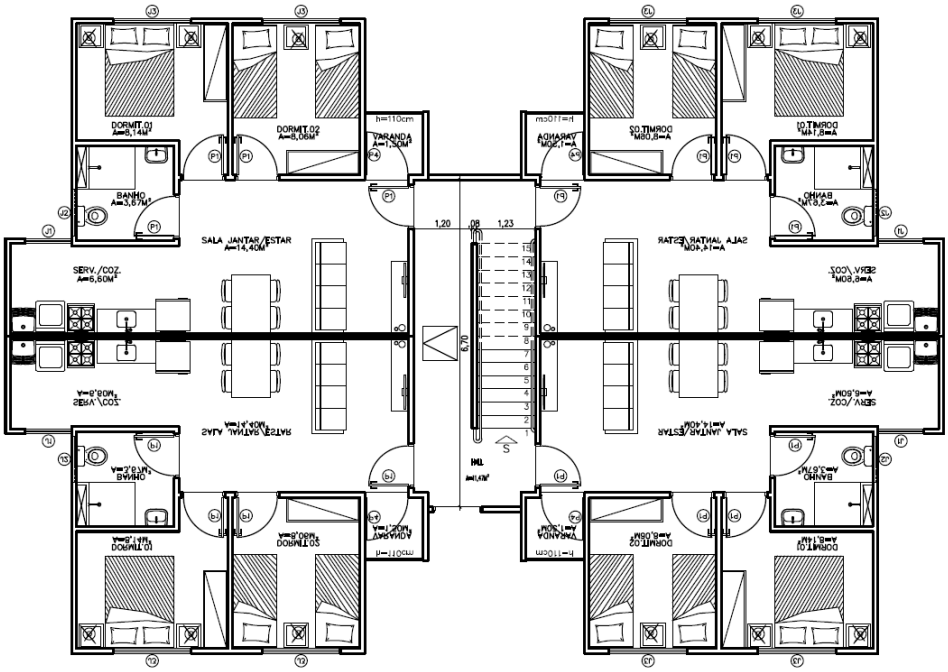
- O médico de família mais próximo ao loteamento fica localizado aproximadamente a 260m de distância do lote
- O comércio mais próximo está localizado aproximadamente a 700m de distância do lote
- A comunidade mais próxima ao loteamento fica localizado aproximadamente a 40m de distância
- O abastecimento de água passa em frente ao loteamento
- A rede de esgoto passa pelo loteamento

Figura 24 – Localização do terreno do projeto CH Aurora



Fonte: PMN, 2025

Figura 25 – Planta – apartamento tipo



Fonte: PMN, 2025

Compra Assistida

O município de Niterói possui uma trajetória consolidada na utilização da Compra Assistida como modalidade de reposição habitacional. A experiência começou a ser implementada no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social (PRODUIS), executado em parceria com o BID entre 2017 e 2023, sendo a principal modalidade de reassentamento adotada naquele momento. Quando se trata especificamente das operações de Compra Assistida, observa-se uma evolução gradual ao longo dos últimos anos no âmbito do PRODUIS: em 2023, havia 35 operações concluídas; em 2024, esse número passou para 38, e em 2025, chegou a 39, não incluindo os casos de indenização.

A partir da publicação da Lei Municipal nº 3.870/2023, o instrumento passou a ser adotado em todo o município, configurando-se como uma medida indenizatória integrante da política habitacional local. Desde então, já foram entregues 15 compras assistidas realizadas com financiamento do Banco de Desenvolvimento da América Latina e do Caribe (CAF) e 1 aquisição conduzida diretamente pelo Município, por meio da SMHRF. destinada ao reassentamento de famílias de baixa renda em diferentes situações: ocupação em áreas de risco, imóveis interditados, execução de obras públicas ou projetos de regularização fundiária.

A Compra Assistida integrará o conjunto de modalidades de compensação oferecidas pelo reassentamento involuntário no âmbito do PVNM, seguindo os critérios e mecanismos definidos pela legislação municipal vigente. No PVNM esta modalidade será disponibilizada, prioritariamente, à:

- Famílias proprietárias e residentes, com 7 membros ou mais, não desmembrável;
- Famílias proprietárias e residentes com atividades econômicas incompatíveis com as unidades habitacionais que serão produzidas pelo Programa;
- Famílias proprietárias e residentes com mulher como chefe de família com medida protetiva.

O imóvel indicado pela família passa por vistoria da Defesa Civil, que deve atestar sua segurança e habitabilidade. Para facilitar o processo, o Município pode disponibilizar um cadastro de imóveis aptos à negociação e assumir os custos de registro necessários à regularização da compra. Todo o procedimento é acompanhado pela equipe social, garantindo apoio técnico e social às famílias em cada etapa.

O valor máximo para aquisição da nova residência está atualmente fixado em **R$ 253.000,00**, reajustável anualmente por decreto municipal. Se a avaliação do imóvel de origem superar esse limite, a família poderá optar pela indenização no valor integral da avaliação. Por outro lado, se o imóvel adquirido tiver valor inferior ao teto, não haverá pagamento de diferença em dinheiro ao beneficiário.

O pagamento ao vendedor é realizado diretamente pelo Município, por meio de transferência bancária ou cheque nominal endossado, em geral dividido em duas parcelas: a primeira, de até 10% do valor do bem, serve como sinal para viabilizar a saída da família; o saldo é quitado após a desocupação do imóvel original. Com a assinatura do contrato, a propriedade anteriormente ocupada é transferida ao Município, que deve proceder à sua demolição.

A legislação também estabelece restrições ao imóvel adquirido: ele não pode ser vendido, doado ou transferido pelo prazo mínimo de cinco anos, salvo autorização expressa do Município. O descumprimento dessa regra implica na devolução integral dos valores pagos, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros. Além disso, a lei permite que famílias cadastradas unifiquem seus benefícios para adquirir, em conjunto, um imóvel de maior valor, desde que exista parecer social favorável.

Critérios de Elegibilidade (conforme Lei 3870/2023):

- Famílias proprietárias e residentes em imóveis de uso residencial ou misto afetadas devidamente cadastradas pelo programa.
- Não terem sido previamente beneficiadas com permutas ou indenizações habitacionais;
- Enquadrar-se no critério de baixa renda, estabelecido na Lei 3870/2023 como aquelas com renda familiar mensal inferior a cinco salários-mínimos e ausência de patrimônio superior ao limite de isenção do Imposto de Renda[6].

Quanto ao imóvel a ser adquirido, este deve obrigatoriamente:

- Estar localizado fora de áreas de risco;
- Encontrar-se livre de ônus ou pendências jurídicas.
- Ser aprovado pela Defesa Civil (segurança e higidez da construção e da localidade).

Troca de Beneficiários (Reassentamento por Permuta)

A troca de beneficiários (ou reassentamento por permuta) é uma alternativa de atendimento socialmente justa e operacionalmente viável, aplicável a famílias proprietária e moradores, de imóveis de uso residencial ou misto, selados e cadastrados nas áreas de remoção do Programa Vida Nova no Morro (PVNM), , desde que cumpram os critérios de elegibilidade estabelecidos para o reassentamento habitacional.

Essa alternativa poderá ser considerada quando a família afetada:

- manifestar preferência ou necessidade de permanecer na comunidade de origem;
- não se adequar às tipologias das unidades habitacionais previstas pelo Programa;
- exercer atividade econômica incompatível com as outras modalidades de compensação disponíveis; ou
- apresentar condições sociais ou territoriais que tornem mais adequada a permanência em local alternativo dentro da área de intervenção.

Nesses casos, a família originalmente cadastrada para remoção poderá propor a troca de beneficiários com outra família residente na mesma área de intervenção, desde que esta

[6] Para fins de elegibilidade, considera-se patrimônio superior ao limite de isenção do Imposto de Renda aquele cujo valor total de bens e direitos declaráveis ultrapasse o montante definido anualmente pela Receita Federal do Brasil, atualmente equivalente a aproximadamente R$ 800.000,00 (ano-base 2024)

última não ocupe edificação localizada em área de risco, frente de obra ou com restrição técnica e manifeste formalmente interesse em aderir ao Programa.

A análise de viabilidade da troca — incluindo a comprovação de elegibilidade de ambas as famílias, o histórico cadastral, a conformidade fundiária e o enquadramento social — será conduzida pela equipe social e submetida à deliberação do Comitê de Análise e Mediação Social (CAMS-PVNM).

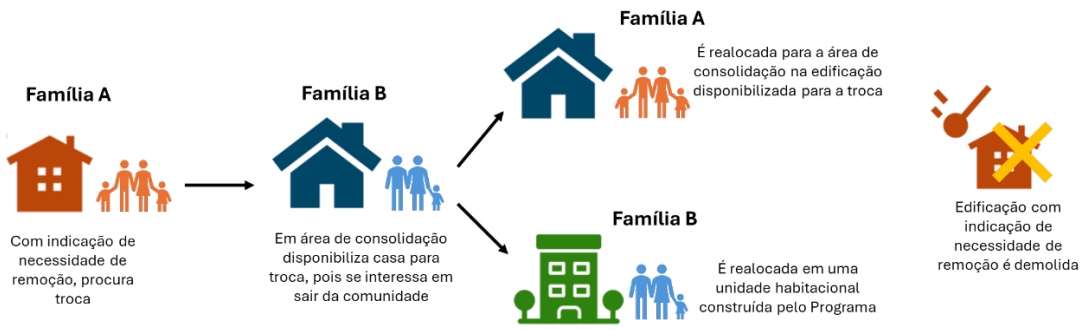
O CAMS-PVNM será responsável por emitir parecer técnico conclusivo, com deferimento ou indeferimento da solicitação, fundamentado nos princípios de equidade, transparência, interesse público e segurança jurídica, assegurando que a decisão preserve a coerência com as diretrizes do Marco de Reassentamento do PVNM e os objetivos do Programa.

Sendo a proposta aprovada, as famílias assinarão um *Termo de Compromisso de Permuta*, no qual estarão descritas as condições e obrigações de ambas as partes, bem como o momento em que a troca se concretizará — o que ocorrerá somente após a disponibilidade da nova unidade habitacional destinada à família substituta.

O imóvel cedido pela família afetada passará a ser incorporado ao patrimônio municipal, em contrapartida ao direito de recebimento da nova unidade habitacional. O Município, por sua vez, deverá regularizar a moradia existente em favor da família substituta, que permanecerá na área de origem, assegurando o pleno atendimento habitacional e a continuidade do vínculo comunitário.

Quando aplicável, a permuta poderá ser complementada com intervenções de melhoria habitacional, conforme os critérios e fluxos estabelecidos pelo PVNM, garantindo condições adequadas de habitabilidade e segurança na moradia de destino.

Figura 26 – Síntese Troca de Beneficiário (Reassentamento por Permuta)



Elaborado pela Consultoria com base em CDHU, 2015[7].

[7] Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), 2015. Trabalho Técnico Social - Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar (Relatório Executivo), São Paulo, Superintendência de Ações de Recuperação Urbana, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

SOLUÇÃO TRANSITÓRIA

Auxílio Financeiro Temporário (Aluguel Temporário – PVNM)

O Auxílio Financeiro Temporário consiste na concessão de auxílio financeiro mensal, no valor de R$ 1.360 (mil trezentos e sessenta reais) destinado à locação de imóveis para fins de moradia de famílias removidas em decorrência da execução de obras públicas do Programa ou por estarem em situação de risco.

Esta medida será aplicada em caráter exclusivamente transitório, nas seguintes situações:

- **Durante a execução das obras do Programa**: quando for necessária a saída temporária de famílias para viabilizar a continuidade das intervenções, sem alternativas excepcionais. A utilização desta solução deve ser restrita ao estritamente necessário, sendo adotada apenas quando os estudos técnicos não apontarem outra opção que evite a desocupação antes da disponibilização das soluções definitivas de reassentamento ou entrega das obras de melhorias habitacionais.
- **Em situações de emergência**: quando famílias residentes nas áreas de intervenção tiverem suas moradias destruídas, interditadas ou severamente comprometidas em decorrência de eventos adversos (deslizamentos, inundações, incêndios, entre outros), conforme laudo da Defesa Civil.

Em ambos os casos, o benefício poderá ser concedido por **até 24 meses**, ou até a entrega da solução habitacional definitiva, o que ocorrer primeiro.

Enquanto perdurar a concessão do benefício, os(as) beneficiários(as) deverão comprovar periodicamente a permanência em moradia regular mediante acompanhamento pela equipe social do Programa e comprovações a serem definidas. A liberação das parcelas subsequentes ficará condicionada a essa comprovação, sob supervisão da Unidade de Gestão do Programa (UGP).

Critérios de elegibilidade:

- famílias residentes cadastradas nas poligonais de intervenção do Programa, desde que não sejam proprietárias de outro imóvel residencial, removidas em decorrência da execução de obras públicas, por estarem em situação de risco ou em decorrência de obras de melhorias habitacionais.

COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

Indenização por desapropriação de imóveis regularizados em áreas particulares

A indenização decorrente da desapropriação por utilidade pública ou interesse social é um direito assegurado pela Constituição Federal do Brasil, constituindo-se como garantia fundamental aos legítimos proprietários de imóveis regularmente titulados.

Nos casos em que o Programa venha a afetar imóveis regularizados situados em áreas particulares, será aplicado o instrumento da desapropriação, observando-se

integralmente a legislação vigente. O valor da indenização será estabelecido com base em laudo técnico de avaliação, elaborado segundo os parâmetros e procedimentos definidos pela NBR 14.653 (Avaliação de Bens), bem como em conformidade com o Decreto nº 14.621/2022.

Esse procedimento assegura a devida reparação patrimonial e garante que os(as) proprietários(as) afetados(as) tenham preservado seu direito constitucional à justa indenização.

Critérios de elegibilidade:

- Proprietários (residentes ou não residentes) de imóveis regularizados em áreas particulares.

Indenização pela benfeitoria

A indenização por desapropriação de imóveis em áreas particulares por utilidade pública ou interesse social é um direito assegurado pela Constituição Federal, garantindo aos legítimos proprietários de imóveis regularizados a justa compensação patrimonial.

Entretanto, em programas de desenvolvimento urbano voltados à superação de passivos socioambientais, é comum a incidência sobre terrenos com ocupações irregulares, frequentemente localizados em áreas de risco ambiental ou de preservação permanente. Nessas situações, a realidade predominante é a de famílias que detêm a posse e a propriedade das benfeitorias construídas, mas não possuem a documentação formal que comprove a titularidade do terreno.

Seguindo boas práticas e experiências de programas semelhantes, o PVNM reconhece o direito de propriedade sobre as benfeitorias, independentemente da formalização fundiária do terreno. Assim, será garantida a possibilidade de indenização financeira correspondente ao valor de avaliação das benfeitorias existentes – estejam elas ocupadas ou desocupadas – tomando-se como referência a situação devidamente cadastrada pelas equipes sociais.

Todavia, é fundamental considerar que, em contextos de alta vulnerabilidade socioeconômica, a indenização financeira isolada pode ser inadequada, sobretudo quando os valores apurados em laudos de avaliação não são suficientes para assegurar a reposição de moradias em condições dignas. Nessas circunstâncias, há o risco de que as famílias reassentadas se transfiram para outras áreas precárias, perpetuando situações de exclusão. Por essa razão, o PVNM estabelece como modalidade prioritária de compensação a reposição habitacional por meio das modalidades Compra Assistida ou Unidades Habitacionais construídas pelo programa.

Como critério adicional, foi definida linha de corte vinculada ao valor de avaliação das benfeitorias, calculado segundo parâmetros técnicos da NBR 14.653 (Avaliação de Bens).

Critérios de elegibilidade:

- Famílias proprietárias e residentes em imóveis afetados, cujo laudo de avaliação seja superior ao valor da Compra Assistida (atualmente R$ 253 mil);
- Proprietários não residentes de imóveis e/ou benfeitorias localizados nas áreas de intervenção, independentemente do valor de avaliação, incluindo terrenos baldios com título de propriedade, imóveis em construção e bens de herança com inventário não concluído.

Casos específicos:

- **Proprietários de mais de um imóvel residente**: terão direito à reposição habitacional pelo imóvel de residência e à indenização financeira pelos demais imóveis, conforme laudo de avaliação;
- **Proprietários não residentes com mais de um imóvel afetado**: receberão indenização financeira pelas benfeitorias de todos os imóveis, conforme laudos técnicos.

Auxílio Financeiro para mudança

Para famílias cessionárias cadastradas com renda superior a 3 salários-mínimos ou que não se confirme situação de vulnerabilidade socioeconômica, e famílias inquilinas (independente da faixa de renda), será pago um auxílio financeiro, como medida compensatória para fazer frente aos gastos decorrentes da mudança. O valor a ser pago corresponde ao valor estabelecido na lei municipal nº 3.870/2023 e que atualmente é de R$ 3.240,00 (Três mil, duzentos e quarenta reais) – corrigidos anualmente (segundo a mesma lei), pago em duas parcelas.

5.5.2 Nos casos de afetação total e permanente em atividades econômicas que gerem deslocamentos econômicos

Inicialmente cumpre destacar que a definição da medida aplicável a cada atividade econômica a ser realocada será precedida de análise individual de cada situação. Após o cadastro e caracterização socioeconômica destes usos, deverá ser realizado diagnóstico dos diferentes estágios de consolidação administrativa (maturidade) de cada negócio, buscando agrupar por similaridade, nível de autonomia as atividades encontradas e potencial de sustentabilidade.

REPOSIÇÃO DO LOCAL DE REALIZAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA

Unidades Comerciais construídas pelo Programa (Reposição de benfeitoria)

O Programa Vida Nova no Morro poderá prever a construção de unidades comerciais destinadas à reposição de benfeitorias onde se realizam atividades econômicas, garantindo a continuidade daquelas afetadas pelas intervenções e que possam ser realocadas.

O partido tipológico das unidades comerciais será definido em função das viabilidades construtivas e legais. As unidades poderão ser construídas nos térreos dos empreendimentos habitacionais ou na área de urbanização, se técnica e urbanisticamente isso for viável.

A depender do potencial construtivo de cada empreendimento e da quantidade de unidades disponibilizadas, poderá ser autorizada a destinação de espaços excedentes a outros comerciantes e prestadores de serviços das comunidades anfitriãs ou objeto do projeto de intervenção, fortalecendo vínculos locais e promovendo a integração socioeconômica.

Caso as unidades comerciais sejam construídas em conjunto (como um pequeno centro comercial, no térreo dos empreendimentos habitacionais ou nas áreas de urbanização), será instituído um modelo de gestão condominial específico para essas unidades, adaptado ao perfil dos negócios, de modo a não representar entraves à sua sustentabilidade, assegurando, ao mesmo tempo, a manutenção adequada dos espaços comuns.

A equipe social do Programa prestará apoio no processo de realocação, garantindo que a transferência das atividades econômicas somente ocorra após a entrega do novo espaço, de forma a minimizar interrupções no funcionamento e reduzir impactos negativos sobre a renda e o sustento das famílias.

Adicionalmente, o Programa implementará estratégias de gestão e acompanhamento contínuo para prevenir a ociosidade e o uso irregular das unidades comerciais, assegurando a efetividade e a sustentabilidade dessa solução.

Critérios de elegibilidade:

- Responsáveis por atividades econômicas e que também sejam proprietários dos imóveis onde se realizam as atividades econômicas afetadas nas áreas de remoção e que demandem espaços exclusivos para seu funcionamento;
- No caso de unidades comerciais construídas nos empreendimentos habitacionais, famílias reassentadas em novas moradias nos conjuntos habitacionais do Programa que, simultaneamente, exerçam atividades econômicas passíveis de reposição.

A equipe social estabelecerá critérios complementares de elegibilidade que considerem, por exemplo, a maturidade dos negócios, a capacidade manutenção no espaço (diante a aquisição de novos gastos.

Cômodo Adicional na unidade habitacional

O Programa Vida Nova no Morro prevê a possibilidade de atendimento habitacional com cômodo adicional para atender à realocação de atividades econômicas, destinada às famílias que conciliam o uso residencial com atividades comerciais ou de prestação de serviços de pequeno porte, desde que:

- não haja grande fluxo de clientes;

- a atividade não gere incômodos à vizinhança, como ruídos, vibrações, odores ou poluição.

Nesses casos, além do atendimento habitacional regular, poderá ser oferecida unidade com espaço adicional (cômodo). Exemplos de atividades elegíveis incluem trabalhos realizados em ambiente doméstico, sem atendimento frequente de clientes, como serviços de costura, artesanato ou outras modalidades compatíveis com a dinâmica residencial.

De acordo com a tipologia de cada empreendimento, poderá ser considerada também a realocação dessas famílias em unidades térreas, especialmente quando a atividade econômica envolver algum nível de atendimento ao público, de modo a facilitar a compatibilidade entre moradia e geração de renda.

Casos especiais:

Catadores de material reciclável

Nos casos em que sejam identificados catadores de materiais recicláveis entre as famílias a serem reassentadas, o Programa buscará, sempre que possível, a integração de unidades específicas de armazenamento e triagem aos projetos habitacionais e/ou urbanísticos, desde que haja viabilidade técnica e urbanística no terreno do reassentamento ou em áreas adjacentes.

Os trabalhadores realocados para esses espaços deverão ser integrados à política municipal de reciclagem, garantindo alinhamento às diretrizes já existentes no município.

Quando não for possível viabilizar a construção de unidades de armazenamento e triagem junto aos conjuntos residenciais, será buscada alternativa em local próximo ao novo local de moradia.

Na impossibilidade dessa solução, os catadores poderão ser atendidos por meio da Compra Assistida, nos casos em que a atividade já estivesse vinculada ao local da moradia, conciliando assim o atendimento habitacional com o deslocamento econômico.

Persistindo a inviabilidade, será assegurada a indenização pelo encerramento da atividade econômica, complementada por medidas de apoio social, como cursos de qualificação profissional, encaminhamento a vagas de trabalho em empresas ou órgãos municipais e outras iniciativas que favoreçam a reinserção produtiva, evitando o empobrecimento e promovendo a melhoria das condições de trabalho e renda.

Criadores de Animais (Meios de Subsistência)

A continuidade da criação de animais como meio de subsistência está condicionada à legislação municipal vigente e às normas dos órgãos competentes.

- **Se permitida a continuidade:** o reassentamento das famílias poderá ocorrer em áreas urbanas ou rurais, por meio da Compra Assistida, desde que sejam asseguradas condições adequadas ao cumprimento das regras sanitárias e ambientais.

- **Se não permitida a continuidade:** os criadores terão direito a indenização financeira pelas perdas, devendo os animais ser transferidos a órgãos públicos ou organizações sociais competentes para sua guarda e cuidado.

Nesses casos, o Trabalho Social do Programa deverá oferecer suporte adicional às famílias, incluindo orientação profissional, qualificação e apoio para mudança de atividade econômica, de modo a reduzir impactos e ampliar alternativas de geração de renda.

COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

Indenização pela benfeitoria de atividade econômica

Serão elegíveis à indenização em dinheiro pela benfeitoria de atividade econômica proprietários de benfeitorias que sejam ao mesmo tempo proprietários/responsáveis por atividades econômicas realizadas em imóveis exclusivamente comerciais ou de prestação de serviços. As benfeitorias serão igualmente avaliadas por equipe técnica competente seguindo os parâmetros estabelecidos na NBR 14.653.

Critérios de elegibilidade:

- Proprietários de benfeitorias/imóveis onde se realizem atividades econômicas.

Indenização para reinstalação de atividade econômica

De acordo com o PDAS 5, quando as intervenções do Programa resultarem na interrupção permanente de atividades econômicas, será concedida uma indenização específica para possibilitar seu restabelecimento em outro local. Essa indenização deve cobrir, no mínimo, a receita líquida dos meses anteriores, os custos de transferência e reinstalação de equipamentos e a compensação pela paralisação temporária do negócio.

São elegíveis tanto os proprietários quanto os responsáveis pela atividade, mesmo que atuem como inquilinos, arrendatários ou cessionários, independentemente da formalização da atividade. Nesses casos, a indenização se limitará à perda econômica, enquanto a benfeitoria ou o terreno terão compensação própria (destinada ao proprietário do imóvel). As atividades informais, desde que identificadas no cadastro socioeconômico, também são igualmente elegíveis. Nestes casos o cálculo da indenização deverá considerar a documentação disponível ou, quando inexistente, referências em levantamentos de atividades semelhantes. Se ainda assim não for possível estabelecer parâmetros e calcular a indenização, o valor da compensação será equivalente ao salário-mínimo vigente.

A indenização para reinstalação é, portanto, uma medida essencial de proteção econômica, composta por dois componentes complementares, que poderão ser aplicados de forma conjunta ou isolada, conforme a natureza da afetação:

a) Custos de reinstalação de maquinários, equipamentos e instalações
Abrange as despesas de desmontagem, transporte e reinstalação de ativos essenciais à

atividade, tais como máquinas, mobiliário, ferramentas e equipamentos. Inclui, ainda, eventuais adequações ou ajustes no novo local para assegurar a plena continuidade da operação.

b) Compensação financeira pela paralisação e perda de faturamento
Destina-se a ressarcir a perda de receita líquida durante o período de interrupção da atividade:

- Para atividades **formais**, o cálculo será realizado com base em documentação contábil que comprove o faturamento dos três meses anteriores à negociação;
- Para atividades **informais**, será assegurado o valor de um salário-mínimo mensal, proporcional ao período de paralisação;
- Em situações de interrupção parcial ou de curta duração, a compensação será ajustada proporcionalmente aos dias de paralisação.

Durante o período de indenização, os negócios informais também receberão apoio da equipe social do Programa, com ações de capacitação e suporte à gestão, podendo envolver parceiros como SEBRAE e órgãos municipais. Ao final dos três meses, será feita uma avaliação para verificar a retomada da renda. Caso não seja alcançada, poderão ser concedidas medidas adicionais, como a extensão da indenização por até mais três meses ou o reforço do apoio técnico.

Auxílio Financeiro para Mudanças (Inquilinos e Cessionários – Comerciais)

Para inquilinos e/ou cessionários de imóveis de uso comercial ou de prestação de serviços será pago um auxílio financeiro, como medida compensatória para fazer frente aos gastos decorrentes da mudança. O valor a ser pago corresponde ao valor estabelecido na lei municipal nº 3.870/2023 e que atualmente é de R$ 3.240,00 (Três mil, duzentos e quarenta reais) – corrigidos anualmente (segundo a mesma lei), pago em duas parcelas.

Indenização por Encerramento de Atividade Econômica

A indenização por encerramento de atividade econômica é uma medida destinada a compensar financeiramente os empreendedores locais que, em razão das intervenções do Programa, sejam obrigados a encerrar suas atividades sem possibilidade de continuidade em outro local. O objetivo é assegurar uma compensação justa que cubra a perda dos meios de subsistência e permita a recuperação econômica dos afetados, em conformidade com os princípios do PDAS 5 e com a legislação brasileira, incluindo a Lei de Desapropriações (Lei nº 4.132/1962) e o Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Essa medida será aplicada apenas nos casos em que o fechamento da atividade seja inevitável, devido à necessidade de remoção e ausência de alternativas de realocação. Situações desse tipo podem incluir comerciantes, prestadores de serviços e pequenos empresários cuja atividade dependa diretamente da localização original e/ou que a continuidade não seja possível nas soluções de reassentamento.

A indenização é aplicável tanto a negócios formalmente registrados quanto a atividades informais. São elegíveis os responsáveis pelas atividades econômicas que precisarão ser

encerradas compulsoriamente, independentemente de estas funcionarem em imóvel próprio ou alugado. A indenização da benfeitoria, quando aplicável, seguirá as regras específicas previstas anteriormente neste Marco.

O valor da indenização será calculado com base nos rendimentos médios históricos da atividade. Para isso, serão analisados registros financeiros de anos anteriores, sempre que disponíveis, a fim de estabelecer uma média mensal de lucros ou rendimentos. Quando não houver documentação formal, poderão ser utilizados outros meios de comprovação e estimativa de renda.

A metodologia de avaliação será definida, detalhada e implementada por equipe técnica especializada, responsável por garantir a precisão e a equidade na determinação dos valores. Essa análise levará em conta tanto as características próprias de cada atividade quanto as condições socioeconômicas locais, de forma a assegurar que os afetados recebam uma reparação justa e compatível com a perda sofrida.

5.5.3 Nos casos de interrupção temporária a atividades econômicas sem a necessidade de deslocamento

Indenização pela Paralisação Temporária da Atividade Econômica

A estratégia de implantação das obras do Programa será orientada pelo princípio de evitar, tanto quanto possível, a interrupção do funcionamento de atividades econômicas nas áreas de intervenção. Serão adotadas medidas de planejamento prévio para que ruas, acessos, serviços de comunicação, energia e abastecimento de água não sofram paralisações que inviabilizem o funcionamento dos negócios, salvo em situações inevitáveis.

Antes do início das obras, cada trecho será analisado pelas equipes técnicas para verificar condições locais, largura dos arruamentos, pontos de perfuração e alternativas de execução. Essa análise buscará identificar a vulnerabilidade de cada área e adotar métodos de construção que reduzam ao mínimo os impactos sobre comércios e residências, assegurando o acesso da população, veículos e pedestres.

Nos casos em que seja necessária alguma interrupção temporária, a população afetada será previamente comunicada quanto aos motivos, serviços atingidos, prazo de duração e medidas de mitigação. Serão instalados elementos de comunicação visual como faixas, placas e cartazes, garantindo clareza e previsibilidade às famílias e empreendedores locais.

Se, mesmo com essas precauções, não houver alternativa e o comércio impactado sofrer perda econômica comprovada em decorrência da paralisação temporária de suas atividades, será assegurada uma compensação financeira proporcional. O cálculo será feito com base no faturamento médio do estabelecimento, quando esse puder ser comprovado, ou, nos casos de atividades informais ou sem registros contábeis, com base no valor do salário-mínimo vigente, proporcional ao período em que a atividade permanecer fechada.

A avaliação do valor da indenização será conduzida por equipe técnica do Programa, considerando o tipo de atividade comercial, a duração da interrupção e o grau de formalidade da atividade, de modo a assegurar uma reparação justa e adequada em cada situação.

5.5.4 Nos casos de afetação total permanentes em edificações de uso social privado (como: associações de moradores, locais religiosos, ONGs etc.)

Indenização pela de benfeitorias de Uso Social, Comunitário e Religioso

Serão também elegíveis à indenização em dinheiro, a título de reposição de benfeitorias, as atividades de uso social privado comunitário, como associações de moradores; de uso institucional, como organizações não governamentais; e de uso religioso, como terreiros, centros espíritas e igrejas.

Nos casos em que esses empreendimentos ou instituições estejam instalados em áreas públicas, sem a propriedade legal do terreno, será assegurada indenização correspondente ao valor das benfeitorias, calculada de acordo com laudo de avaliação elaborado segundo os parâmetros da NBR 14.653, não sendo prevista compensação complementar. Nesses casos, caso manifestem interesse, poderão receber apoio da equipe social do Programa para o processo de mudança.

Quando a ocupação ocorrer em áreas particulares com propriedade formal do terreno, será adotado o instrumento da desapropriação, com indenização calculada igualmente com base em laudo de avaliação elaborado segundo a NBR 14.653, sem compensação complementar.

O valor da indenização será calculado individualmente pela equipe técnica do Programa, observando-se a legislação vigente e as diretrizes de avaliação estabelecidas neste Marco. Além da compensação financeira, a equipe de Trabalho Social prestará apoio às instituições no processo de realocação.

No caso de inquilinos e cessionários de imóveis destinados a usos sociais privados, institucionais ou religiosos, não haverá direito à indenização financeira pela benfeitoria. Nesses casos, será assegurado suporte logístico para viabilizar a mudança e reinstalação das atividades em outro local.

5.5.5 Nos casos de afetações parciais e permanentes (independente do uso)

Nos casos em que as intervenções resultarem em afetações parciais, o Programa realizará estudos estruturais e análises técnicas para verificar se há comprometimento estrutural de propriedade, de sua funcionalidade ou perda do valor patrimonial. Esses estudos serão fundamentais para identificar situações em que, apesar de a afetação ser parcial, não exista alternativa de reconstrução ou reorganização do espaço. Nessas circunstâncias, será devida a indenização integral da benfeitoria, ou, em se tratando de área particular, a desapropriação, ou ainda a oferta de medida de reposição habitacional.

Recomposição de pequenas benfeitorias

Quando a afetação recair sobre pequenas benfeitorias integrantes de um imóvel principal localizado em áreas de consolidação, como muros, cercas ou pequenos telheiros, e for possível a recomposição, esta será realizada pela empresa responsável pelas obras, sob acompanhamento da equipe social.

Indenização por afetações parciais nas benfeitorias

Caso não seja possível a recomposição da benfeitoria afetada parcialmente ou caso a afetação seja em parte de uma edificação principal, mas que não comprometa sua estrutura, sua funcionalidade e não haja perda patrimonial , os responsáveis pelo bem afetado receberão justa compensação em dinheiro. No caso de muros e cercamentos, sempre se buscará o refazimento pela equipe de obras. No caso da impossibilidade de reconstrução de telheiros, galinheiros, pequenas construções, a compensação em dinheiro considerará os materiais construtivos, o uso, e outros parâmetros que poderão ser definidos pelo especialista responsável pela avaliação que será realizada individualmente pela equipe do Programa, seguindo os padrões definidos pela NBR 14.653.

5.5.6 Medidas de Apoio

As medidas de apoio estarão disponíveis a todas as pessoas afetadas, independentemente de sua condição de posse ou propriedade, uso, grau ou tipo de afetação, conforme descrito nos itens a seguir.

Cobertura dos custos associados à mudança: auxílio mudança

Para cobertura dos custos associados à mudança, o Programa irá realizar o pagamento de um valor em espécie para que a famílias providencie por conta própria esse transporte.

Como parte do apoio de cobertura dos custos associados à mudança, também serão cobertos pelo Programa as taxas e impostos relacionados a documentação dos imóveis que serão entregues às famílias reassentadas.

Apoio e orientação jurídica

Famílias inquilinas, cessionárias ou comodatárias, residentes em áreas públicas ou particulares, com ou sem contrato formal de locação, arrendamento ou comodata, com renda superior a 3 salários-mínimos, receberão suporte e orientação jurídica para orientação durante o processo de rescisão e negociação junto ao proprietário do imóvel. O Programa estabelecerá um mediador para facilitar acordos entre inquilinos e locadores, especialmente em casos de conflitos sobre prazos de desocupação.

Trabalho Social em apoio ao Reassentamento

Todas as famílias e pessoas afetadas receberão ações de suporte social em todas as etapas do reassentamento. Aquelas que não apresentarem fatores de vulnerabilidade ainda assim serão acompanhadas para que se garanta que o reassentamento não provocará a deterioração de suas condições de vida e moradia. Já aquelas que apresentarem fatores de vulnerabilidade, receberão suporte e acompanhamentos específicos.

A equipe do TS também apoiará todas as famílias, com especial atenção àquelas chefiadas por mulheres, na transferência de cadastros e inscrições em serviços como CRAS e escolas.

Trabalho Social em apoio ao desenvolvimento socioterritorial

Todas as famílias e pessoas afetadas também poderão participar das ações de desenvolvimento socioterritorial que deverão ser implementadas como parte do Programa. A equipe social desenvolverá e implementará ações que correspondam ao perfil e demandas das comunidades locais, sempre visando a melhoria das condições de vida (renda e moradia) e sustentabilidade das intervenções – seja pelo viés de manutenção das famílias nas novas moradias ou pela manutenção das estruturas físicas, equipamentos e espaços públicos. Deverão ainda ser realizadas ações que tenham como público específico as famílias reassentadas, mas também para as famílias das áreas de consolidação (não reassentadas) e comunidades anfitriãs.

Apoio na transferência de acesso a serviços e políticas públicas

A equipe do TS apoiará todas as famílias, com especial atenção àquelas chefiadas por mulheres, na transferência de cadastros e inscrições em serviços como CRAS e escolas.

Qualificação dos meios de subsistência: Acompanhamento social das atividades econômicas

Todas as pessoas deslocadas e que desenvolvam atividades econômicas nos imóveis afetados receberão suporte técnico social para a reinstalação de suas atividades. Como apontado anteriormente, todas as atividades econômicas realocadas serão acompanhadas por um período pós realocação, de até 12 meses, para que se verifique o processo de reinstalação e recuperação de renda, e a necessidade, ou não, de disponibilização de outras medidas de apoio à restauração dos meios de subsistência.

Além dessas pessoas, trabalhadores formais ou informais atuantes nos negócios realocados também estão elegíveis a receberem apoio para o restabelecimento e qualificação de seus meios de subsistência.

De forma geral, estas ações de suporte para qualificação dos meios de subsistência incluirão: o acompanhamento da relocalização com a observação sobre a evolução da recomposição da atividade econômica; programas de capacitação e qualificação profissional; (re)orientações sobre atividades profissionais; gestão e administração dos negócios, entre outros.

O Trabalho Social em apoio ao desenvolvimento socioterritorial será o responsável pela oferta destas atividades e de todo o cardápio de ações que fomentem a inclusão produtiva.

5.5.7 Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias

Considerações Preliminares: parâmetros aplicados para estimativa da quantidade de soluções

As estimativas apresentadas neste Plano de Reassentamento foram elaboradas a partir dos resultados do levantamento cadastral realizado pela PMN nas áreas da Amostra. Tendo em vista a baixa cobertura cadastral foi necessário, além de considerar os dados efetivamente coletados, realizar uma estimativa para aqueles imóveis identificados porém não cadastrados, conforme apresentado no Anexo 1 deste documento.

Além desta distribuição para estimativa das categorias dos casos não cadastrados, foram adotados os seguintes parâmetros para distribuição dos elegíveis:

- Em função das características físicas e socioeconômicas observadas, todos os imóveis foram considerados como passíveis de terem laudo de avaliação inferior ao valor de referência estabelecido (valor da Compra Assistida);
- Para novas unidades habitacionais: considerou-se 70% dos elegíveis (famílias proprietárias moradoras)
- O restante das famílias com mesmo perfil de elegibilidade (proprietários residentes) foi distribuído da seguinte forma:
    - 20% para Compra Assistida;
    - 5% para Troca de Beneficiários
    - E 5% para indenização por benfeitoria, além de 100% dos proprietários não moradores.

- Inquilinos: em função dos resultados do cadastro, considerou-se que 100% terão comprovação de alta ou muito alta vulnerabilidade, sendo portanto elegíveis à nova unidade habitacional.

- Ainda que o programa trabalhe com a expectativa de reassentamento “chave-a-chave” para fins de estimativa considerou-se 50% daqueles destinados a reposição para aplicação do Auxílio Financeiro Temporário.

- As categorias que não foram identificadas no cadastro, não foram contabilizadas.

Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias

Quadro 2 – Matriz Estimativa de Medidas Compensatórias

Usos	Condição de Ocupação	Categoria de pessoa afetada	total identificado por área			Reposição de Moradia									Solução Transitória			Compensação Financeira																		Reposição de local de atividade econômica						Medidas de Apoio						TOTAL
						Novas Unidades Habitacionais			Compra Assistida			Troca de Beneficiários (reassentamento por permuta)			Auxílio Financeiro Temporário (Aluguel Temporário)			Indenização por desapropriação de imóveis regularizados			Indenização pela benfeitoria			Indenização para reinstalação de atividade econômica			Indenização pela paralisação temporária de atividade econômica			Indenização por Encerramento de atividade econômica			Auxílio Inquilino			Unidade Comercial construída pelo Programa			Cômodo adicional na UH			Cobertura dos custos associados à mudança			Apoio e Orientação Jurídica			
			Boa Vista	Pau Ferro	Vila Ipiranga	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	BV	PF	VI	
Residencial	Próprio	Proprietário morador	9	1	47	6	1	33	2	0	9	0	0	2	5	1	24				0	0	2																					9	1	47				**143**
	Alugado / Cedido/ Emprestado	Proprietário não morador	6	0	4																6	0	4																							6	0	4	**20**
		Inquilino / cessionário	6	0	4	6	0	4							3	0	1																											6	0	4	6	0	4	**34**
Comercial / prestação de serviços / Usos sociais privados	Próprio	Proprietário resp. da atividade	0	0	3																0	0	1	0	0	3	0	0	3							0	0	1											**9**
	Alugado / Cedido/ Invadido/ Emprestado	Proprietário da benfeitoria	0	0	0																																											**0**
		Inquilino / cessionário (resp. da atividade)	0	0	0																																											**0**
Qualquer	Fechados, desocupados, em construção	Proprietário não morador	0	1	10																0	1	10																											**11**
total						12	1	37	2	0	9	0	0	2	8	1	25	0	0	0	6	1	18	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	15	1	51	12	0	8	**217**

Elaborado pela Consultoria - BID, 2025

.

Quadro 3 – Matriz Estimativa - Resumo

SOLUÇÕES		Boa Vista	Pau Ferro	Vila Ipiranga	TOTAL
REPOSIÇÃO DE MORADIA	UH construída pelo Programa	12	1	37	50
	Compra Assistida	2	0	9	11
	Troca de Beneficiário	0	0	2	2
SOLUÇÃO TRANSITÓRIA (moradia)	Auxílio Financeiro Temporário (Aluguel Temporário)	8	1	25	33
COMPENSAÇÃO FINANCEIRA	Indenização por desapropriação de imóveis regularizados	0	0	0	0
	Indenização pela benfeitoria	6	1	18	25
	Indenização para reinstalação de atividade econômica	0	0	3	3
	Indenização pela paralisação temporária de atividade econômica	0	0	3	3
REPOSIÇÃO DE LOCAL DE ATIVIDADE ECONÔMICA/ USO NÃO RESIDENCIAL	UC construída pelo Programa	0	0	1	1
	Cômodo adicional na UH	0	0	0	0
MEDIDAS DE APOIO	Cobertura dos custos associados à mudança	15	1	51	67
	Apoio Jurídico	12	0	8	20
TOTAL		**56**	**4**	**158**	**217**
		26%	**2%**	**73%**	**100%**

Elaborado pela Consultoria - BID, 2025

5.6 Método de Avaliação de Compensações e Perdas

5.6.1 Avaliação das perdas e compensações pelo deslocamento físico

O valor da avaliação dos imóveis afetados será utilizado para a definição das medidas de compensação aplicáveis e, consequentemente, a elegibilidade a estas. Será estruturada equipe própria do Programa, devidamente qualificada e capacitada, responsável por realizar estas avaliações e emitir os respectivos laudos.

A NBR 14.653 apresenta as metodologias de cálculo que possibilitam atender aos princípios estabelecidos no PDAS5. De acordo com o PDAS5 a compensação pela perda de ativos deve ser feita para fornecer compensação, de forma oportuna e a custo de reposição. O entendimento sobre "**custo de reposição**" por este padrão é: "*valor de mercado dos ativos mais os custos de transação (por exemplo, impostos e taxas legais). Ao aplicar esse método de avaliação, a* ***depreciação de estruturas*** *e ativos não deve ser levada em consideração. Valor de mercado é definido como o valor necessário para permitir que as pessoas afetadas pelo projeto substituam os ativos perdidos por ativos de valor semelhante*" (BID, 2021, p.5)[8].

Cumpre destacar que o conceito de "justa indenização" previsto na Constituição Federal Brasileira implica reconhecer que o cálculo do valor indenizatório deve considerar tudo que compunha o patrimônio e integrava sua receita, devendo esta totalidade ser reposta.

"Se o bem produzia renda, essa renda há de ser computada no preço, porque não será justa a indenização que deixe qualquer desfalque na economia do expropriado. Tudo que compunha seu patrimônio e integrava sua receita há de ser reposto em pecúnia no momento da indenização; se o não for, admite pedido posterior, por ação direta, para completar-se a justa indenização. A justa indenização inclui, portanto, o valor do bem, sua renda, danos emergentes e lucros cessantes, além dos juros compensatórios e moratórios, despesas judiciais, honorários de advogado e correção monetária". (CRUZ, 2019)[9].

Esta compreensão deverá ser devidamente adotada nas avaliações que se façam necessárias no Programa Vida Nova no Morro.

Deverão ainda ser realizados estudos específicos e complementares que aprofundem a compreensão sobre as características das atividades econômicas e que estabeleça diretrizes específicas e adequadas aos contextos locais e temporais.

Como linhas gerais, serão adotadas as diretrizes e metodologias estabelecidas na NBR 14.653, a saber:

- **Para avaliação de terrenos e benfeitorias**: utilização do **"Método Comparativo Direto de Dados do Mercado"** para a definição do valor deste, no qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- **Para avaliação apenas de benfeitorias**: utilização do **"Método de quantificação de custo"**, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio do custo

[8] BID. Diretrizes do Padrão de Desempenho Ambiental e Social 5: Aquisição de Terras e Reassentamento Involuntário. Unidade de Soluções Ambientais e Sociais (ESG), setembro/2021.
[9] CRUZ, Jeckson F. A indenização na desapropriação. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/76359/a-indenizacao-na-desapropriacao. Acesso em: maio/2022.

unitário básico (CUB) e por orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos;

Caso sejam identificadas situações de proprietários, posseiros e/ou ocupantes em condições análogas àquela das pessoas qualificadas para o processo de usucapião — isto é, posse ou ocupação de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição em áreas privadas pelo período determinado pelo Código Civil —, o custo de reposição dos bens será calculado considerando o valor de mercado da terra e o custo de reposição das benfeitorias e edificações como se fossem novas. Nesse contexto, não será aplicada depreciação às benfeitorias e edificações. A esse valor, serão acrescidos todos os custos de transação.

Para os ocupantes sem direitos legais ou reivindicações reconhecíveis sobre a terra ou ativos que ocupam ou usam (posseiros e/ou ocupantes de áreas públicas), as benfeitorias e edificações serão compensadas pelo custo de reposição, acrescido do auxílio à mudança (a ser oferecido através de suporte logístico pelo Programa). Não haverá compensação pelo valor da terra. Ainda assim, considerando que a maior parte das famílias nesta situação estão em condições de vulnerabilidade social, serão disponibilizadas as outras medidas de compensação, conforme critérios de elegibilidade descritos nas páginas anteriores, a saber: Unidades Habitacionais construídas ou Compra Assistida, que potencialmente devem ser superiores em valor quando comparadas às benfeitorias afetadas. Essa prática, excedendo os requisitos do PDAS 5, representa uma opção para garantir acesso a moradia adequada aos ocupantes de áreas públicas, mesmo que, pela legislação nacional, não tenham direitos legais ou reivindicações reconhecíveis sobre a terra ou ativos ocupados, quando a indenização/compensação pecuniária não for suficiente para tal propósito.

5.6.2 Avaliação das compensações por perdas econômicas

As pessoas que sofram afetações e perdas econômicas, devem ser compensadas: pelas benfeitorias e/ou estruturas que não possam ser repostas (conforme definições anteriores/acima); e pela interrupção de seu lucro em função das ações específicas do Programa, em função da transferência de local ou da paralização temporária da atividade econômica.

No caso de atividades econômicas formalizadas, a aferição do lucro e os cálculos das compensações serão baseadas na documentação contábil.

Para aquelas atividades que não possuam esta documentação ou ainda nos casos de recusa de disponibilização da documentação, ou real ausência da mesma, o valor da compensação será calculado a partir de análise comparativa com atividades econômicas semelhantes realizadas em condições de uso e de mercado parecidas.

Conforme apresentado anteriormente, a **indenização para reinstalação de atividade econômica** será estruturada nos seguintes componentes:

A. custos com reinstalação de maquinários, equipamentos e instalações fundamentais para o funcionamento do negócio;
B. compensação financeira pela paralização do faturamento e, consequentemente, dos lucros provenientes da atividade econômica

C. valor de projeção para o reestabelecimento do faturamento e lucros médios. Para os negócios formais, esse valor será calculado por meio da documentação contábil. Para os negócios informais, esse valor fica estabelecido em 1 salário-mínimo por mês pagos por 3 meses (valor total: 3 salários-mínimos).

Nos casos de interrupções temporárias, sem necessidade de deslocamento, não se aplicam os componentes de reinstalação (a) e valor de projeção para o reestabelecimento do faturamento (c).

Todas as atividades econômicas deslocadas serão acompanhadas por um período pós realocação, de no máximo 12 meses, para que se verifique o processo de reinstalação e recuperação de renda, e a necessidade, ou não, de disponibilização de outras medidas de apoio à restauração dos meios de subsistência.

Nos casos em que a realocação econômica não possa ser viabilizada por meio de nenhuma das alternativas mencionadas anteriormente e o encerramento compulsório seja necessário, como dito nas páginas anteriores, será paga a **indenização por encerramento de atividade econômica**. A metodologia exata será definida por especialistas da área em etapas futuras do Programa. Em linhas gerais, esta metodologia deve contemplar uma avaliação técnica dos registros financeiros dos últimos três a cinco anos (por exemplo), quando disponíveis, ou outras evidências que permitam estimar a média mensal de lucro ou rendimento. Nos casos em que não houver documentação formal, a metodologia de avaliação poderá incluir análise de mercado, consultas com associações comerciais e entrevistas com os empreendedores, permitindo estimativas baseadas no porte do negócio, localização e fluxo de clientes. O cálculo também deverá considerar o tempo necessário para reestabelecimento da atividade econômica, bem como a possibilidade de capacitação e suporte para reinserção produtiva.

5.7 Condições prévias para o reassentamento

Em termos gerais, são pré-requisitos para que se inicie o processo de reassentamento, desde o seu planejamento operacional que:

- **o sequenciamento dos setores de remoção esteja definido (plano de ataque da obra) e;**
- **as soluções de reassentamento e medidas compensatórias estejam estruturadas (legal, administrativa e tecnicamente) e prontas para serem disponibilizadas aos afetados.**

As famílias que serão removidas e reassentadas pelo PVNM deverão ter passado por todo o processo de preparação com o acompanhamento da equipe social e estando aptas a apresentar as seguintes condições prévias para remoção (considere-se aqui a condição do responsável):

i. ter sido identificado a partir do cadastro como morador em domicílio selado pela equipe social do Programa;
ii. ter recebido o certificado/comprovante de cadastramento;

i. ter aceitado formalmente a proposta de atendimento, tendo sido registrado em documento oficial a escolha da modalidade de compensação e o reconhecimento dos acordos como os compromissos de ambas as partes;
ii. ter assinado o Termo de Adesão ao programa e à modalidade de compensação escolhida;
iii. ter apresentado toda a documentação necessária à modalidade escolhida;

iv. Para os casos de famílias a serem atendidas em Unidades Habitacionais construídas pelo Programa, ter:

- participado das atividades de preparação à mudança e à vida condominial (participação mínima de 50%);
- o endereço de destino definido a partir dos procedimentos de participação realizados pela equipe social;
- assinado o contrato junto a UGP;
- recebido as chaves.

v. Para os casos de famílias a serem atendidas pela Compra Assistida ter:

- obtido a aprovação do Programa sobre as condições de habitabilidade e cumprimento dos critérios de elegibilidade sobre o imóvel de interesse;
- o laudo de avalição emitido por equipe técnica responsável;
- apresentado todos os documentos solicitados pela equipe social;
- o contrato de compra e venda ou outra modalidade de transferência de direitos reais com a transferência da titularidade devidamente finalizada;
- o pagamento da primeira parcela ao vendedor (correspondente a 10% do valor total do imóvel) ter sido realizado pela Prefeitura[10];
- assinado o Termo de Imissão na Posse e Autorização de Demolição do imóvel original;
- recebido as chaves do novo imóvel;
- agendado previamente a mudança para apoio e acompanhamento pela equipe social.

vi. Para os casos de indenização financeira, independentemente do tipo, ter:

- o laudo de avaliação aprovado;
- aceitado a proposta de indenização com assinatura do termo de adesão;
- recebido o valor ofertado;
- assinado o Termo de Imissão na Posse e Autorização de Demolição;
- agendado previamente a mudança para apoio e acompanhamento pela equipe social.

vii. Para os casos das famílias atendidas pelo Auxílio Financeiro Temporário (Aluguel Temporário), ter:

- ter laudo ou declaração da equipe de obras indicando a necessidade de remoção do imóvel, antes da entrega da medida de reposição de moradia, em função de

[10] Conforme estabelecido na Lei nº 3.870/2023.

necessidade de execução de obras contidas no escopo do Programa; ou possuir laudo de interdição expedido pela Defesa Civil do município determinando a interdição do imóvel e retirada da família;

- o Parecer Social favorável ao recebimento do benefício;
- definido o local da nova moradia e informado previamente o endereço que deverá constar do Termo de Adesão;
- assinado Termo de Imissão na Posse e Autorização de Demolição;
- o Dossiê aprovado pela UGP para a inclusão no auxílio, e;
- agendado previamente a mudança para apoio e acompanhamento pela equipe social.

As famílias e/ou proprietários que apresentarem pendências de qualquer ordem que impeçam o cumprimento das condições prévias para remoção deverão ter sua situação analisada individualmente pela equipe social, de modo a receberem apoio e orientação para cumprirem os requisitos necessários.

6 ARRANJO INSTITUCIONAL

Conforme estabelecido pelo Decreto 394/2025, o Programa Vida Nova no Morro será coordenado de forma intersetorial e integrada, sob responsabilidade conjunta do Escritório de Políticas Transversais de Direitos e Cuidados e da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), com apoio técnico especializado e parcerias estratégicas.

A SMHRF abrigará a Unidade de Gerenciamento do Programa (UGP), cuja criação será formalizada por Portaria específica. À UGP contará com uma equipe técnica especializada e multidisciplinar, estruturada em dois núcleos principais:

Figura 27 – Arranjo Institucional de Gestão



Fonte: Subsecretaria Vida Nova no Morro, 2025

Coordenações:

- **Coordenação de projetos urbanos e obras:** responsável pela coordenação dos projetos de urbanização integrada, melhorias habitacionais e relacionados ao eixo de segurança cidadã.

- **Coordenação Socioambiental:** responsável pela coordenação dos processos de reassentamento, ações do trabalho social, desenvolvimento socioeconômico, e aspectos ambientais, como estudos, licenciamentos, etc.

- **Coordenação de Aquisição e Jurídico:** responsável pela elaboração e acompanhamento de processos licitatórios, em conformidade com as exigências do BID.

- **Administrativa-Financeira:** responsável pela gestão contábil e financeira da operação, consolidação de prestações de contas e relatórios de desembolso.

6.1 Arranjo de Implementação do Reassentamento

O setor de Reassentamento e Suporte de Trabalho Social (RSTS) será responsável pela gestão e supervisão técnica dos processos de reassentamento involuntário e das ações sociais do Programa Vida Nova no Morro (PVNM) relacionadas ao processo de reassentamento, melhorias habitacionais e urbanização integrada, garantindo o cumprimento das salvaguardas sociais do BID e a observância das normas federais e municipais aplicáveis.

Compete ao Setor de RSTS:

1. **Planejamento e coordenação técnica**
    - Coordenar o planejamento, a execução e o monitoramento dos Planos de Reassentamento, assegurando a aplicação das diretrizes estabelecidas no Marco de Reassentamento Involuntário e demais instrumentos sociais do Programa;
    - Supervisionar as atividades sociais executadas por empresas contratadas, assegurando conformidade com as salvaguardas do BID e com os padrões de qualidade definidos pela UGP;
    - Integrar e articular as ações de reassentamento com as secretarias municipais envolvidas, garantindo sinergia com as áreas de habitação, assistência social, obras, regularização fundiária e meio ambiente;
    - Garantir a compatibilização dos cronogramas físicos das obras com os cronogramas de reassentamento, evitando deslocamentos intempestivos e interrupções de renda ou moradia.
2. **Gestão dos processos de reassentamento**
    - Conduzir, diretamente ou por meio de empresa especializada, os processos de **cadastro, negociação, remoção, reassentamento e acompanhamento pós-ocupação** das famílias e atividades econômicas afetadas;
    - Manter registros atualizados e sistematizados de todos os processos e medidas aplicadas, preferencialmente em base de dados informatizada;
    - Acompanhar o cumprimento dos critérios de elegibilidade e das medidas de compensação e mitigação previstas para cada caso;
    - Coordenar o pagamento de benefícios e compensações financeiras, conforme previsto nos Planos de Reassentamento.
3. **Engajamento e comunicação social**
    - Garantir o diálogo contínuo com as famílias e partes interessadas, promovendo consultas, reuniões e atendimentos presenciais em conformidade com o Plano de Engajamento de Partes Interessadas (PEPI);
    - Coordenar, junto à Assessoria de Comunicação da UGP, a divulgação de informações claras e acessíveis sobre cronogramas, direitos, medidas compensatórias e etapas do reassentamento;

- Responder aos questionamentos e demandas de caráter social encaminhados por famílias, comunidades ou outras partes interessadas, de forma coordenada com as instâncias competentes.

4. **Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQ)**
   - Supervisionar o funcionamento do MGQ, assegurando o registro, acompanhamento e resposta tempestiva a todas as manifestações recebidas;
   - Consolidar periodicamente indicadores do mecanismo, como número, tipologia e tempo médio de atendimento das queixas, e propor medidas corretivas quando necessário.
5. **Monitoramento, avaliação e relatórios**
   - Acompanhar os indicadores de execução e impacto social, integrando-os ao Sistema de Monitoramento e Avaliação do Programa;
   - Elaborar relatórios técnicos e consolidados sobre a implementação dos Planos de Reassentamento, contemplando:
     - adesões e negociações concluídas;
     - número e tipo de compensações concedidas;
     - pagamentos efetuados (indenizações e auxílios);
     - evolução dos reassentamentos e da reabilitação econômica das famílias;
     - resultados do acompanhamento pós-ocupação;
     - funcionamento do Mecanismo de Queixas.
   - Subsidiar a elaboração dos Relatórios Semestrais de Progresso da UGP.
6. **Supervisão de campo e controle de qualidade**
   - Realizar visitas técnicas às frentes de obras e áreas de reassentamento para verificar o cumprimento dos procedimentos e padrões sociais exigidos;
   - Emitir pareceres técnicos e recomendações à Coordenação-Geral da UGP sobre o andamento e a eficácia das ações sociais e de reassentamento.
7. **Apoio institucional e articulação intersetorial**
   - Assessorar a Coordenação-Geral da UGP em temas relacionados às políticas sociais, habitacionais e de reassentamento;
   - Promover a articulação institucional com órgãos públicos, parceiros e entes federativos para a implementação das medidas sociais e habitacionais do Programa.

6.2 Empresa de apoio à implementação do Reassentamento

O PVNM contará com a contratação de empresa especializada para apoio à implementação das ações de reassentamento. O detalhamento do escopo das atividades a serem executadas pela empresa de apoio ao desenvolvimento das atividades necessárias para a execução dos reassentamentos será detalhado para o processo de contratação. Minimamente, este escopo deve incluir:

1) **Fornecimento de Mão de Obra Especializada – quanti e qualitativamente:** Garantir profissionais qualificados para atuar nos Escritórios Locais, assegurando expertise necessária.

2) **Planejamento Integral:** Desenvolver plano abrangente, abarcando planejamento, execução, acompanhamento, controle e monitoramento das atividades.

3) **Alinhamento com Contrato BID:** Assegurar alinhamento constante com as Disposições Especiais, Normas Gerais do Contrato de Empréstimo BID, Marco de Políticas Ambientais e Sociais do BID e o presente Marco de Reassentamento Involuntário.

4) **Estruturação e garantia do funcionamento dos Escritórios Locais:** Organizar a implementação das atividades sociais, detalhando procedimentos para os Escritórios Locais e formulando o Plano de Comunicação Social.

5) **Comunicação Transparente:** Implementar estratégias de comunicação, incluindo canais de mobilização, levantamento de informações, e criação de canais para apoio ao Programa – especificamente focados nos processos de intervenções urbanas e ambientais nas comunidades onde ocorrerão ações de reassentamento.

6) **Elaboração e Implementação dos Planos de Reassentamento:** Desenvolver e implementar os Planos Executivos de Reassentamento para todas as comunidades que receberão intervenções do Programa e nas quais sejam necessários deslocamentos físicos e/ou econômicos, seguindo diretrizes e salvaguardas sociais conforme o MPAS do BID e o presente Marco de Reassentamento Involuntário.

7) **Ações para o Desenvolvimento Socioterritorial Integrado:** Elaborar e implementar ações integradas e multidisciplinares, preferencialmente inovadoras, englobando sustentabilidade ambiental, geração de trabalho e renda, inclusão de gênero, melhoria da qualidade de vida e incentivo à capacitação profissional.

8) **Integração com políticas públicas:** Com apoio e intermediação da SMHRF, prestar assessoria às comunidades na interação com órgãos públicos, facilitando o acesso a benefícios e direitos sociais.

9) **Incentivo à Qualificação Profissional:** Desenvolver ações para melhoria de renda por meio de atividades que incentivem a qualificação profissional.

10) **Inclusão de Gênero e Minorias:** Desenvolver ações de inclusão de gênero, proporcionando novas oportunidades para mulheres chefes de família, e considerar minorias em todas as fases do processo.

11) **Educação e Conscientização:** Implementar programas educacionais e de conscientização sobre questões sociais, ambientais e de gênero nas comunidades afetadas.

12) **Participação Comunitária:** Promover a participação ativa das comunidades no planejamento e tomada de decisões, garantindo que suas necessidades e preocupações sejam integralmente consideradas.

13) **Monitoramento e Avaliação:** Estabelecer uma sistemática robusta de monitoramento para acompanhar e avaliar continuamente os resultados das ações propostas nas comunidades, assim como embasar as tomadas de decisão e revisão de estratégias, e realizar avaliações regulares de impacto social das intervenções, ajustando estratégias conforme necessário para garantir resultados positivos a longo prazo.

14) **Monitoramento do Mecanismo de Gestão de Queixas:** Implementar e manter um sistema eficiente de monitoramento para o Mecanismo de Gestão de Queixas, assegurando a coleta sistemática e a avaliação contínua das manifestações recebidas, com o intuito de proporcionar respostas adequadas, identificar áreas de melhoria e promover a transparência e eficácia do processo.

Outras ações poderão ser incluídas conforme os avanços do planejamento desta contratação.

Em função das especificidades, operacionais e burocráticas, e com vistas a obter ganhos de eficiência (melhor utilização dos recursos), eficácia (alcance dos objetivos) e na garantia da qualidade dos processos, estabelece-se que as ações técnico-sociais relacionadas às comunidades de atuação do programa, mais especificamente o Trabalho Social (TS) do PVNM deverão ser implementadas a partir de três frentes distintas – que deverão ser implementadas paralelamente:

- **TS – Reassentamento:** Responsável pelo planejamento e operacionalização das ações específicas relacionadas ao processo de reassentamento junto às famílias e comerciantes afetados.
- **TS – Desenvolvimento Socioterritorial:** Responsável pela atuação social junto à todas às famílias da área de intervenção, com foco em: desenvolvimento socioeconômico; comunicação, mobilização e fortalecimento social; educação ambiental e patrimonial.
- **TS – Melhorias Habitacionais:** Responsável pelo acompanhamento social das ações de melhorias habitacionais, com foco no atendimento direto às famílias beneficiárias.

Diante desta compreensão, estabelece-se como diretriz que as ações do TS em apoio ao desenvolvimento socioterritorial, as ações de melhorias habitacionais e àquelas

relacionadas à gestão e execução dos processos de reassentamento serão conduzidas como frentes de trabalho distintas, com objetivos, metodologias e procedimentos próprios. Podem, a depender das definições sobre processos de contratação, ser executadas por uma mesma equipe ou empresa. No entanto, deve-se ter a divisão clara entre os técnicos que serão responsáveis pelas ações de cada frente de atuação.

As equipes poderão ser formadas por técnicos do município e/ou da empresa de gerenciamento social a ser contratada, sob supervisão do setor de Reassentamento e Suporte de Trabalho Social (RSTS).

7 PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS DO REASSENTAMENTO

O processo de reassentamento está estruturado em 6 etapas, cada uma com atividades próprias, conforme figura abaixo e detalhado na sequência. Destaque-se que os processos de monitoramento e avaliação são transversais à operacionalização em si dos reassentamentos e devem ser executados ao longo de toda sua implementação. Suas atividades principais estão incluídas em cada uma das etapas apresentadas a seguir.

Figura 28 - Etapas e Atividades do processo de reassentamento



Elaborado pela Consultoria, 2025

7.1 Etapa 1 – Preparação

7.1.1 Situação de Afetação: diagnóstico preliminar

A identificação da situação de afetação dos imóveis e famílias – em grau e número, é imprescindível para a definição da demanda, identificação das medidas aplicáveis e planejamento das demais ações de execução dos processos de aquisição de terras e reassentamento.

Para tanto, os projetos executivos devem fornecer para a equipe responsável pelo reassentamento a poligonal da intervenção permitindo a identificação dos imóveis afetados ou não pelo programa (seja na fase de obras ou mesmo na de operação) e em que grau essa afetação irá ocorrer.

O diagnóstico preliminar também deve incluir estudo sobre domínio das terras que tem como finalidade confirmar a natureza jurídica das áreas afetadas — se públicas ou privadas —, bem como identificar eventuais conflitos de domínio, sobreposições ou situações de posse prolongada que possam ensejar direitos reconhecíveis. Esse levantamento subsidiará a definição das medidas de compensação (indenização,

reposição de benfeitorias, reassentamento, entre outras) e permitirá orientar adequadamente cada caso.

7.1.2 Cadastramento Físico e Socioeconômico

Com base na poligonal das áreas de intervenção, será realizado o cadastramento físico e socioeconômico das famílias e atividades afetadas. Essa etapa tem por objetivo caracterizar os imóveis (lotes, benfeitorias e construções) e os núcleos familiares residentes, formando a Linha de Base (T0) do processo de reassentamento.

O cadastramento físico compreenderá a identificação in loco e georreferenciada de todas as ocupações e ativos existentes, incluindo registro fotográfico e codificação individual dos imóveis (selagem). O levantamento socioeconômico, por sua vez, será feito por meio de pesquisa censitária presencial, abrangendo composição familiar, renda, tempo de residência, uso do imóvel, vulnerabilidades e atividades econômicas.

Os dados coletados comporão um banco de dados georreferenciado, permitindo analisar perfis populacionais, situação dominial e tipos de afetação. A atualização cadastral deverá ocorrer entre dois e seis meses antes do início das obras, garantindo informações atualizadas e comparáveis com as avaliações pós-reassentamento.

Deverá ser dada atenção especial a grupos vulneráveis — famílias em situação de pobreza, chefiadas por mulheres, com pessoas com deficiência, numerosas ou com crianças — que receberão acompanhamento social diferenciado e, quando necessário, apoio jurídico.

7.1.3 Laudos de Avaliação: análise dos bens afetados e perdas econômicas

Serão avaliados todos os imóveis com indicação de reassentamento. As avaliações dos imóveis serão realizadas por peritos especializados e em observação ao disposto na NBR 14.653, ou seja, tomarão como base: uma pesquisa de mercado de imóveis semelhantes, considerando critérios como localização, padrão construtivo, infraestrutura existente e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. Essas análises serão consolidadas nos laudos de avaliação e serão utilizadas como base para a definição das medidas compensatórias aplicáveis.

Neste momento, e durante o avanço das obras, devem ser realizadas as análises sobre as perdas econômicas que possam afetar os meios de subsistência das atividades econômicas, sejam elas incluídas entre as que precisarão se deslocar ou as afetações temporárias.

7.1.4 Planos de Reassentamento

Com base nas informações levantadas, serão elaborados os Planos de Reassentamento (PR) e/ou Planos de Restauração de Meios de Subsistência (PRMS), contendo os critérios de elegibilidade, as medidas compensatórias aplicáveis, o cronograma de execução, as responsabilidades institucionais e o orçamento.

Os Planos serão submetidos ao BID para aprovação preliminar e autorização de publicação e de realização de consultas públicas com as populações afetadas, conforme os princípios de participação e transparência previstos no PDAS 10 e neste Marco.

7.2 Etapa 2 – Sensibilização, Engajamento e Participação

7.2.1 Consultas Públicas (PER)

Com a obtenção da Não-Objeção do BID, inicia-se a fase de sensibilização e engajamento direto com as famílias afetadas, voltada à divulgação detalhada das etapas, medidas e direitos assegurados. Assim, a primeira atividade da etapa é a Consulta Pública de apresentação e validação do Plano Executivo de Reassentamento. As Consultas informam sobre a data de corte, as medidas disponíveis e os mecanismos de acompanhamento, como o Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQ).

Os resultados são sistematizados no Relatório de Consultas Públicas, que embasa a versão final do Plano, submetida à Não Objeção Final do BID antes do início da execução.

7.2.2 Reuniões com as comunidades

As reuniões com as comunidades afetadas integram o processo de diálogo social do Programa e têm como objetivo garantir a participação informada das famílias direta ou indiretamente impactadas pelas intervenções. Esses encontros são momentos essenciais, por exemplo, para apresentar os motivos dos projetos/das intervenções, impactos e medidas de mitigação, necessidade das remoções, delimitar as áreas envolvidas, esclarecer as etapas do reassentamento e reforçar a data limite de elegibilidade, atualizar os moradores sobre os cronogramas das obras, entre outros assuntos, assegurando transparência e compreensão sobre os procedimentos adotados.

Durante as reuniões, a equipe social deverá esclarecer dúvidas, acolher manifestações e registrar sugestões apresentadas pelos moradores, promovendo um ambiente de escuta ativa e de construção conjunta de soluções. Essas interações também contribuem para fortalecer o vínculo entre a população e a equipe técnica do Programa, reduzindo resistências e prevenindo conflitos.

As reuniões comunitárias poderão ocorrer em diferentes momentos do processo, sempre que necessário — seja para prestar novos esclarecimentos, comunicar mudanças de cronograma ou apresentar resultados parciais do reassentamento.

Todos os encontros deverão ser documentados em relatórios específicos, contendo atas, listas de presença e registros fotográficos. Essas informações serão incorporadas aos relatórios periódicos de acompanhamento social, permitindo monitorar a efetividade da comunicação, o nível de engajamento da comunidade e a identificação de novas demandas sociais.

7.2.3 Comitês de Acompanhamento

Nesta etapa, serão instituídos os **Comitês de Acompanhamento das Obras e do Reassentamento**, instâncias comunitárias participativas compostas por moradores, representantes locais, lideranças e membros de grupos organizados das áreas de intervenção.

Esses comitês terão como principal função acompanhar de forma contínua e colaborativa o andamento das obras, o desenvolvimento das ações sociais e os processos de reassentamento, contribuindo para a transparência, o diálogo permanente e a corresponsabilidade entre o poder público e a comunidade.

Além dos comitês gerais, poderão ser criados **Comitês Temáticos ou Específicos**, conforme as características e demandas de cada território — por exemplo, Comitê de Comerciantes, Comitê de Catadores, Comitê de Gênero e Diversidade, ou outros grupos relevantes. Esses espaços terão papel fundamental na mediação de demandas específicas, na troca de informações com as equipes técnicas e na identificação de riscos sociais emergentes durante a execução do Programa.

Os Comitês deverão se reunir regularmente, com agenda e pautas definidas em conjunto com a equipe social, e suas discussões e deliberações serão registradas em atas ou relatórios de acompanhamento, integrando o sistema de monitoramento social do PVNM.

7.3 Etapa 3 – Negociação

7.3.1 Atendimentos individuais

Os atendimentos individuais integram o fluxo do reassentamento e têm como objetivo esclarecer, de forma personalizada, a necessidade de desocupação e orientar as famílias sobre as etapas, prazos e medidas compensatórias disponíveis. Esses encontros, conduzidos pela equipe social do Programa, permitem tratar cada caso em suas especificidades, fortalecer o vínculo de confiança com os afetados e garantir que as decisões sejam tomadas com informação e segurança.

Essa etapa não envolve a escolha formal da medida compensatória, que será definida posteriormente na fase de negociação com a PGM. O foco aqui é a escuta qualificada, a difusão de informações claras e o apoio às famílias para compreensão do processo.

A equipe social poderá utilizar materiais informativos de linguagem acessível, como cartilhas e folhetos, para facilitar a comunicação. Esses atendimentos também contribuem para o monitoramento do andamento do reassentamento e identificação de novas demandas sociais.

É importante diferenciar esses atendimentos dos realizados por demanda espontânea ou no âmbito do Mecanismo de Gestão de Queixas, embora todos compartilhem o mesmo princípio de transparência, respeito e diálogo contínuo com a população afetada.

7.3.2 Montagem dos Dossiês Individuais[11]

A equipe social organizará os Dossiês Individuais de cada família ou responsável por atividade econômica reunindo toda a documentação necessária ao processo de reassentamento, incluindo registros pessoais, laudos de avaliação, termos e acordos assinados, além do histórico de atendimentos e encaminhamentos realizados.

Durante essa etapa, a equipe social deverá identificar eventuais ausências de documentos que possam comprometer a negociação ou a entrega das medidas compensatórias e prestar apoio ativo às famílias para regularização dessas pendências em tempo hábil.

[11] Dossiês Individuais neste contexto podem ser entendidos como o conjunto de documentos que atestam a elegibilidade da família e do imóvel à medida de reassentamento, contendo, por exemplo: cadastrado social, cadastro físico, parecer social, laudo de avaliação do imóvel, documentações pessoais; todos os termos, acordos e aprovações assinados pelo responsável pela família afetada e profissionais da equipe social; e demais documentações comprobatórias necessárias.

7.3.3 Reuniões de Negociação

As reuniões de negociação serão realizadas individualmente, com a participação de representantes da PGM, UGP e da equipe social, e terão como objetivo apresentar:

- Os **Laudos de Avaliação** dos imóveis e benfeitorias, com explicação sobre sua metodologia e critérios de cálculo;
- As **medidas compensatórias elegíveis** para cada caso, suas condições de execução, direitos e deveres associados.

Como se trata de um momento de negociação, pode ser necessário mais de um encontro para que a família tenha certeza de sua escolha, até o limite de 3 rodadas de negociação. Para os casos em não haja acordo, o processo poderá ser encaminhado à instância de mediação de conflitos competente e designada para uma tentativa de negociação administrativa e amigável. E se ainda assim, não for possível estabelecer acordo, o caso será encaminhado para a instância judicial pertinente, como detalhado no capítulo sobre Mecanismo de Gestão de Queixas.

7.3.4 Definição da solução de reassentamento ou medida compensatória

Após a concordância da família ou do responsável pela atividade econômica, será firmado o Termo de Acordo e Compromisso, documento que formaliza a decisão e define: o valor do laudo de avaliação, a medida compensatória aceita, os prazos de pagamento, as obrigações das partes e a data limite para desocupação do imóvel.

Esse termo constitui o registro oficial da negociação e assegura que o processo ocorra de forma documentada, transparente e em conformidade com os princípios do PDAS 5 do BID e as normas do PVNM.

7.4 Etapa 4 – Operacionalização das medidas

7.4.1 Planejamento dos trâmites administrativos e legais

Cada medida de compensação prevista no PVNM exige procedimentos administrativos e legais específicos, que devem estar plenamente definidos antes da apresentação das alternativas às famílias afetadas. Para isso, é indispensável o planejamento prévio dos fluxos operacionais, a definição de responsabilidades institucionais e a aprovação dos instrumentos legais necessários à sua execução.

Essa etapa deve ser iniciada ainda na fase de preparação dos primeiros Planos de Reassentamento, com ampla articulação entre a UGP e os órgãos municipais competentes e que estarão envolvidos nos processos de reassentamento, como a PGM, Secretaria de Fazenda, entre outros, de modo a garantir a compatibilidade com as normas e rotinas administrativas da Prefeitura de Niterói. Entre as ações previstas estão: a elaboração e validação de minutas de decretos, portarias, termos e modelos de acordos; a definição dos procedimentos de pagamento e registro; e o estabelecimento de diretrizes para tramitação documental e controle das etapas.

Uma vez definidos e testados os fluxos de implementação para determinada modalidade de atendimento, esses poderão ser replicados nas demais comunidades, assegurando padronização e agilidade. No entanto, recomenda-se que os fluxos e instrumentos sejam

revistos periodicamente, incorporando aperfeiçoamentos identificados ao longo da execução.

Sempre que possível, os procedimentos adotados deverão ser publicizados, por exemplo, nos próprios Planos de Reassentamento, garantindo transparência, previsibilidade e fortalecimento da confiança junto à população afetada e às instituições envolvidas.

7.4.2 Execução dos trâmites e entrega das medidas

Com os procedimentos administrativos e legais devidamente definidos, inicia-se a operacionalização das medidas de compensação. Nessa fase, são executados todos os trâmites necessários para a efetiva entrega das soluções às famílias e atividades econômicas afetadas, conforme o tipo de medida acordada — sejam unidades habitacionais, indenizações, auxílios financeiros ou outras modalidades previstas.

Os setores responsáveis da Prefeitura de Niterói e da UGP deverão conduzir e monitorar a execução dos processos, assegurando a agilidade na análise, aprovação e pagamento das compensações. É fundamental que os procedimentos sejam realizados de forma coordenada, evitando atrasos que possam comprometer o cronograma das obras e a segurança das famílias envolvidas.

A equipe social acompanhará de perto a execução, garantindo que os beneficiários compreendam cada etapa do processo e recebam as orientações necessárias até a conclusão da entrega das medidas.

7.5 Etapa 5 – Mudança e Liberação do imóvel

7.5.1 Avaliação T1 (pré-mudança)

Na fase que antecede a mudança, a equipe social será responsável pela aplicação, sistematização e análise da Pesquisa de Avaliação T1, que integra o sistema de Monitoramento e Avaliação do Reassentamento. Essa pesquisa tem como objetivo medir as condições sociais, econômicas e habitacionais das famílias imediatamente antes da relocação, servindo como base comparativa para as avaliações posteriores (T2 e Avaliação Final).

A T1 será aplicada presencialmente a todos os titulares das famílias em processo de reassentamento, por meio de questionário estruturado elaborado conforme as orientações deste Marco e validado pela UGP. Os dados coletados permitirão acompanhar a efetividade das medidas de compensação, identificar situações de vulnerabilidade e orientar as ações de apoio social durante a mudança e no pós-reassentamento.

7.5.2 Acompanhamento social pré-mudança

Nesta etapa, a equipe social do Programa atuará na orientação e preparação das famílias para o processo de mudança, garantindo que a transição ocorra de forma organizada, segura e com o mínimo de impacto possível sobre a rotina das pessoas reassentadas.

Serão elaborados materiais informativos e de apoio, com linguagem acessível, contendo orientações sobre a escolha da nova moradia, organização da mudança e cuidados necessários durante o deslocamento. Tais materiais têm caráter educativo e de apoio social, sem substituir avaliações técnicas sobre a adequação ou segurança dos imóveis,

responsabilidade esta atribuída à equipe técnica designada conforme regulamentação municipal.

À medida que as datas forem definidas, a equipe social consolidará um **Calendário de Mudanças**, articulado com as equipes de obras, fiscalização e gestão contratual. Esse calendário permitirá o planejamento conjunto das remoções, evitando sobreposições, garantindo logística adequada e minimizando riscos de atraso no cronograma das obras.

Considerando que os custos com a mudança serão integralmente cobertos pelo Programa, a coordenação entre as frentes técnica, administrativa e social será fundamental para assegurar que o processo ocorra com eficiência, respeito às famílias e conformidade com as salvaguardas sociais do BID.

No caso das famílias que serão reassentadas em unidades habitacionais construídas pelo Programa, as atividades pré-mudança incluirão um conjunto de ações preparatórias conduzidas pelo Trabalho Técnico Social (TTS), voltadas à adaptação à nova moradia e ao convívio em ambiente condominial. Essas ações compreenderão oficinas, reuniões e visitas guiadas aos empreendimentos, nas quais serão abordados temas como uso e conservação das áreas comuns, regras de convivência, gestão condominial, segurança, higiene, descarte de resíduos, manutenção predial e convivência comunitária.

Essas atividades têm como objetivo fortalecer o sentimento de pertencimento e corresponsabilidade dos futuros moradores, estimulando a apropriação positiva dos novos espaços e a criação de vínculos coletivos de cuidado e cooperação. Além disso, o TTS deverá promover momentos de debate e escuta ativa, permitindo que as famílias compartilhem expectativas, dúvidas e sugestões sobre a nova etapa de vida, reforçando o caráter participativo e educativo do processo.

Em complemento, poderão ser realizados encontros de integração entre as famílias reassentadas e as comunidades anfitriãs, de modo a favorecer a construção de relações de confiança e prevenir eventuais tensões decorrentes da mudança. Essas atividades também contribuirão para a sustentabilidade social do empreendimento e para a consolidação da nova dinâmica comunitária prevista nas diretrizes do PVNM.

7.5.3 Apoio Logístico e Acompanhamento da mudança

De acordo com o cronograma definido no Calendário de Mudanças, a equipe social organizará e acompanhará presencialmente o processo de deslocamento das famílias, desde a saída do imóvel de origem até a chegada à nova moradia. Esse acompanhamento tem caráter humanizado e visa mediar eventuais conflitos, oferecer suporte social e garantir que o processo ocorra de forma organizada e segura, preservando a dignidade das famílias reassentadas.

Para assegurar a transparência e o controle do processo, será elaborado um **checklist de itens transportados e bens a serem movimentados**, com a assinatura do titular responsável e da equipe de acompanhamento. Este documento funcionará como um atestado de responsabilidade sobre os pertences da mudança, descrevendo as condições gerais do transporte, possíveis avarias e pendências identificadas.

Nos casos em que a mudança for conduzida pela equipe do Programa (total ou parcialmente), o checklist será obrigatório e deverá ser assinado por ambas as partes,

funcionando como instrumento formal de verificação e resguardo tanto da família quanto do poder público.

Durante essa etapa, o titular responsável pela família ou pela atividade econômica deverá assinar o **"Termo de Imissão na Posse e Autorização de Demolição"** e o **"Termo de Conclusão da Mudança"** (ou documentos equivalentes), que formalizam a transferência da posse para a Prefeitura e autorizam a demolição do imóvel original. Esses documentos deverão conter a identificação completa do imóvel, do titular e da data da desocupação sendo devidamente arquivados no **Dossiê Individual da família**.

Após a saída, a equipe social elaborará um relatório individual de mudança, contendo registro fotográfico, dados do deslocamento e informações sobre o novo endereço. Esse relatório será anexado ao Dossiê Individual de cada família, compondo o acervo documental do processo de reassentamento.

7.5.4 Liberação do imóvel e demolição

A liberação do imóvel, com a saída da família, constitui a etapa final do processo de mudança, consolidando a desocupação completa e a transferência formal da posse à Prefeitura de Niterói. Após o deslocamento das famílias, a equipe técnica realizará uma vistoria final para confirmar que o imóvel foi efetivamente desocupado, em condições seguras, e que não há bens, materiais ou pertences remanescentes.

A partir da emissão do **"Termo de Imissão na Posse e Autorização de Demolição"**, as equipes de obras ficam autorizadas a proceder com a demolição das benfeitorias e a limpeza da área, garantindo o isolamento e a sinalização adequadas durante toda a execução dos serviços – e demais definições dos PGAS correspondentes. O processo deverá ocorrer sob acompanhamento da equipe social, assegurando que não haja reocupações, conflitos locais ou danos a imóveis vizinhos.

Por fim, a demolição deverá ser comunicada às demais instâncias do Programa — especialmente à gestão socioambiental — para atualização do banco de dados, controle físico-financeiro e planejamento das próximas etapas.

7.6 Etapa 6 – Acompanhamento pós mudança

7.6.1 Acompanhamento social pós-mudança

Após a mudança, a equipe social realizará visitas domiciliares e contatos remotos com todas as famílias reassentadas, independentemente da solução recebida, conforme o grau de dispersão e as características de cada solução adotada. Esse acompanhamento também se estenderá aos casos de moradias ou acomodações temporárias, assegurando que nenhuma família fique sem acompanhamento até o recebimento da solução definitiva.

As visitas terão caráter técnico e de escuta ativa, permitindo avaliar a adaptação das famílias às novas moradias e ao entorno, bem como identificar eventuais fragilidades socioeconômicas ou estruturais. A equipe poderá utilizar roteiros padronizados que capturem informações quantitativas e qualitativas sobre as condições de moradia, acesso a serviços e integração comunitária, alimentando o sistema de monitoramento do Programa.

7.6.2 *Oferta de atividades de TTS em Apoio ao Reassentamento*

O Trabalho Técnico Social (TTS) continuará atuando após a mudança, com foco na sustentabilidade social do reassentamento. As ações incluirão oficinas, encontros e visitas técnicas voltadas à integração comunitária, gestão condominial, convivência, manutenção das unidades habitacionais e fortalecimento do sentimento de pertencimento.

As famílias identificadas com maior vulnerabilidade social receberão acompanhamento diferenciado e poderão ser encaminhadas à rede socioassistencial municipal, além de serem orientadas sobre o acesso a benefícios e programas públicos.

No caso de atividades econômicas deslocadas, o TTS acompanhará a reinstalação e retomada das operações, oferecendo suporte técnico e articulando parcerias com instituições públicas e privadas — como o SEBRAE e secretarias municipais — para capacitação, formalização, acesso a crédito e qualificação profissional, assegurando a restauração dos meios de subsistência.

7.6.3 *Avaliação T2 (pós-mudança / pós-reassentamento)*

Nessa fase, será aplicada a Pesquisa de Avaliação T2, parte integrante da sistemática de Monitoramento e Avaliação do Reassentamento. O levantamento abrangerá todos os titulares das famílias e responsáveis por atividades econômicas reassentadas, independentemente da modalidade de compensação recebida.

A pesquisa será realizada preferencialmente de forma presencial, podendo ocorrer por telefone em casos de dispersão geográfica. O questionário, estruturado conforme este Marco, permitirá comparar as condições de vida pós-reassentamento (T2) com as condições anteriores (T0 e T1), avaliando o grau de restauração dos padrões de vida e a efetividade das medidas compensatórias implementadas. Os resultados das análises comparativas desses dados serão apresentados na Avaliação Final do Reassentamento.

7.6.4 *Avaliação Final do Reassentamento*

Com a conclusão das ações do Programa, será realizada a Avaliação Final do Reassentamento, que consolidará os resultados sociais, econômicos e ambientais alcançados. Essa avaliação deverá analisar em profundidade a efetividade das medidas de mitigação e compensação aplicadas, comparando os resultados observados com os objetivos estabelecidos nos Planos de Reassentamento.

O relatório final apresentará indicadores de desempenho, lições aprendidas e recomendações para o aprimoramento de futuras ações de reassentamento conduzidas pelo Município. Para sua construção, além dos dados das pesquisas de avaliação aplicadas aos beneficiários, deverão ser empregados também métodos qualitativos e consultados outros atores do processo.

7.6.5 *Auditoria Final*

A Auditoria Final tem como propósito verificar o cumprimento integral das exigências do PDAS 5 e das políticas municipais correlatas. Essa auditoria analisará a conformidade dos procedimentos, a efetividade das medidas implementadas e a entrega de todos os bens e serviços acordados.

Como resultado, deverá ser elaborado um Plano de Ações Corretivas, destinado a sanar eventuais não conformidades e garantir a integridade socioambiental e institucional do

processo de reassentamento. A auditoria também fornecerá subsídios para o encerramento formal do componente social do Programa junto ao BID e à Prefeitura de Niterói.

8 TRABALHO SOCIAL EM APOIO AO DESENVOLVIMENTO SOCIOTERRITORIAL E MELHORIAS HABITACIONAIS

Por definição, o Trabalho Social compreende um conjunto de estratégias, processos e ações integradas, baseadas em diagnósticos participativos que abordam as dimensões social, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional do território e da população beneficiária. Seu objetivo é promover a participação social, a melhoria das condições de vida, a efetivação dos direitos sociais e a sustentabilidade das intervenções urbanas e habitacionais (BRASIL, Portaria nº 75/2025)

Essa abordagem consolidou-se no Brasil como instrumento essencial de mediação entre o poder público e as comunidades, sendo indissociável de qualquer intervenção urbanística em contextos de vulnerabilidade social. No PVNM, o TS em apoio ao desenvolvimento socioterritorial desempenhará papel central na mobilização, preparação, acompanhamento e integração das famílias reassentadas, garantindo que o processo ocorra com diálogo, transparência e inclusão social. Já o TS em apoio às melhorias habitacionais será responsável pelo diálogo e acompanhamento social das famílias que receberão as intervenções de qualificação das moradias.

Figura 29 – TS-PVNM: Frentes de Atuação



Elaborado pela Consultoria-BID, 2025

Esta seção apresenta as inter-relações e complementaridades entre o Trabalho Social (TS) em apoio ao desenvolvimento socioterritorial, melhorias habitacionais e os processos de reassentamento previstos no âmbito do Programa.

8.1 Trabalho Social – Desenvolvimento Socioterritorial (TSDST)

O Trabalho Social em Apoio ao Desenvolvimento Socioterritorial (TSDST) constitui um dos pilares estruturantes do Programa Vida Nova no Morro (PVNM), sendo responsável por garantir que as transformações urbanas produzidas pelas obras de urbanização integrada resultem em melhorias efetivas e duradouras na qualidade de vida das comunidades. Seu propósito é articular o componente físico das intervenções às dimensões sociais, econômicas, culturais e ambientais, promovendo coesão social, fortalecimento comunitário e sustentabilidade territorial.

O TSDST atuará como instrumento de mediação entre o poder público e a população, assegurando que o processo de urbanização seja conduzido de forma participativa, inclusiva e transparente. Por meio dele, buscar-se-á fortalecer o protagonismo comunitário, ampliar o acesso a políticas públicas e estimular a apropriação coletiva dos espaços qualificados, consolidando o direito à cidade e à moradia digna.

As ações do TSDST se estenderão a toda a população das áreas de intervenção do PVNM, incluindo tanto as famílias reassentadas quanto aquelas que permanecerão nas áreas consolidadas e as comunidades anfitriãs, garantindo uma abordagem integrada e territorial.

Em sua essência, o TSDST deverá atuar como vetor de integração social e sustentabilidade dos investimentos públicos, apoiando o reassentamento, a mobilização comunitária, a educação ambiental e patrimonial, a inclusão socioprodutiva e a gestão participativa dos espaços urbanos requalificados. Suas ações objetivam reduzir desigualdades, fortalecer redes locais de solidariedade e promover o sentimento de pertencimento, consolidando a transformação física dos territórios em processos reais de desenvolvimento humano e social.

8.1.1 Diretrizes de Atuação

A implementação do TS em apoio ao desenvolvimento socioterritorial nas áreas do PVNM seguirá as seguintes diretrizes:

- Considerar a **intervenção urbana em sua integralidade**, articulando aspectos físicos, sociais, econômicos e ambientais.
- Respeitar a **identidade, história e vínculos comunitários** das famílias e territórios afetados.
- Fomentar **parcerias intersetoriais** com órgãos municipais, estaduais e entidades da sociedade civil para ampliar o acesso a políticas e serviços públicos.
- Garantir **transparência, comunicação acessível e publicidade das informações**, fortalecendo o engajamento social.
- Valorizar o **papel das mulheres**, reconhecendo sua função estruturante na vida familiar e comunitária, e adotar estratégias que reduzam desigualdades de gênero.
- Priorizar a **proteção dos grupos vulneráveis**, como idosos, pessoas com deficiência, famílias chefiadas por mulheres, povos e comunidades tradicionais e grupos étnico-raciais minoritários.
- Executar **ações educativas e preventivas** para evitar reocupações irregulares em áreas desocupadas.

- Promover **integração e convivência comunitária**, valorizando o ambiente natural, os espaços públicos e o patrimônio construído pelas intervenções.

8.1.2 Eixos Estruturantes e Estratégias Prioritárias do TSDT do PVNM

O Trabalho Social em Apoio ao Desenvolvimento Socioterritorial será estruturado em quatro eixos de atuação, que combinam as dimensões social, econômica, ambiental e comunitária, articulando o apoio ao reassentamento com ações de desenvolvimento local e sustentabilidade territorial.

Eixo 1 – Mobilização, Acompanhamento e Gestão Social da Intervenção

Este eixo tem por finalidade promover o engajamento comunitário e a gestão participativa das ações do Programa, assegurando que a população seja informada, ouvida e envolvida em todas as fases do PVNM — do planejamento à pós-ocupação.

As ações incluirão:

- **Mobilização e comunicação comunitária** com foco na transparência e na escuta ativa;
- **Formação de Comitês de Acompanhamento** e **Grupos de Referência**, fortalecendo o controle social e a corresponsabilidade da comunidade;
- **Acompanhamento social contínuo** de famílias e atividades afetadas, garantindo atendimento humanizado e mediação de conflitos;
- **Ações de diálogo e engajamento também com as famílias não reassentadas**, valorizando a participação de moradores de áreas de consolidação e comunidades vizinhas.

Eixo 2 – Educação Ambiental, Patrimonial e Cultura do Pertencimento

Esse eixo tem como objetivo fortalecer a consciência ambiental e patrimonial e promover a valorização dos espaços públicos e das novas centralidades criadas pelo PVNM, estimulando práticas de cuidado coletivo e sustentabilidade.

Entre as principais ações estão:

- **Oficinas e campanhas educativas** sobre uso e conservação de recursos naturais, gestão de resíduos, prevenção de riscos e manutenção dos espaços urbanos;
- **Projetos de educação patrimonial e memória social**, valorizando a história e a identidade das comunidades;
- **Ações de urbanismo tático e requalificação participativa**, como mutirões, arte pública e jardinagem comunitária, em que moradores cocriam soluções para áreas de convivência;
- **Educação para vida condominial e convivência coletiva**, fortalecendo a gestão comunitária nos novos conjuntos habitacionais;

- **Atividades com escolas, coletivos e associações locais**, envolvendo também famílias não reassentadas, para promover integração entre antigos e novos moradores.

Eixo 3 – Inclusão Socioprodutiva e Desenvolvimento Local

O foco deste eixo é promover oportunidades de trabalho, geração de renda e fortalecimento econômico para as famílias reassentadas e as que permanecerão nas áreas de intervenção, contribuindo para a redução da vulnerabilidade social e para o dinamismo econômico local.

As ações compreenderão:

- **Diagnóstico das potencialidades produtivas** e dos perfis profissionais das comunidades;
- **Programas de capacitação profissional e apoio ao empreendedorismo**, com atenção especial a mulheres, jovens e trabalhadores informais;
- **Apoio à reinstalação e consolidação de atividades econômicas deslocadas**, com assessoria técnica, incentivo à formalização e acesso a crédito;
- **Criação de feiras, mercados comunitários e redes solidárias**, estimulando o consumo local e o cooperativismo;
- **Parcerias com por exemplo o SEBRAE, universidades e entidades do Sistema S**, integrando o PVNM a políticas de desenvolvimento municipal.

Eixo 4 – Apoio Social, Jurídico e Comunitário

Esse eixo garante suporte social, jurídico e psicossocial às famílias afetadas direta e indiretamente, assegurando que todas as pessoas — reassentadas ou não — tenham acompanhamento e acesso a direitos durante e após as intervenções.

As ações incluirão:

- **Orientação jurídica e regularização documental** para proprietários, posseiros, inquilinos e comerciantes;
- **Encaminhamento à rede socioassistencial e demais políticas públicas**, com integração das áreas de saúde, educação, trabalho e habitação;
- **Atendimento psicossocial e mediação comunitária**, com atenção especial a grupos vulneráveis e famílias em processo de adaptação;
- **Fortalecimento das relações entre reassentados e comunidades anfitriãs**, com mediação de convivência e incentivo à solidariedade territorial;
- **Suporte contínuo às famílias não reassentadas**, garantindo acesso às melhorias urbanas, equipamentos públicos e oportunidades do PVNM.

8.2 Trabalho Social em Apoio às Melhorias Habitacionais

O Trabalho Social em Apoio às Melhorias Habitacionais (TSMH) será voltado ao atendimento e acompanhamento das famílias que receberão intervenções de requalificação e melhoria em suas moradias. Sua função é garantir que o processo de qualificação habitacional ocorra de forma participativa, segura e socialmente adequada, promovendo autonomia, corresponsabilidade e sustentabilidade dos resultados obtidos.

O TSMH será desenvolvido de modo integrado às frentes de urbanização, reassentamento e desenvolvimento socioterritorial, assegurando coerência entre os investimentos físicos e as dinâmicas sociais dos territórios. As ações visam não apenas o acompanhamento técnico das obras, mas sobretudo o fortalecimento das capacidades familiares e comunitárias para o uso, manutenção e conservação das moradias melhoradas.

O escopo do TSMH abrange todas as fases do processo de melhoria habitacional, desde a seleção e mobilização das famílias beneficiárias até o pós-obra, garantindo que as intervenções sejam compreendidas, apropriadas e utilizadas de forma sustentável.

8.2.1 Diretrizes de Atuação

A implementação do TSMH seguirá as seguintes diretrizes:

- **Integralidade e transversalidade**: articular as dimensões física, social e ambiental das melhorias, em alinhamento com as metas urbanísticas e socioeconômicas do PVNM.
- **Participação informada:** assegurar que as famílias compreendam as etapas da intervenção, seus direitos, deveres e responsabilidades durante o processo.
- **Prevenção de conflitos e acompanhamento social contínuo:** estabelecer rotinas de diálogo e mediação, garantindo a escuta ativa e o tratamento adequado de dúvidas, resistências ou divergências.
- **Segurança habitacional e mitigação de riscos:** orientar as famílias quanto a procedimentos temporários de segurança durante as obras, promovendo cuidados com o imóvel, o entorno e a integridade dos moradores.
- **Foco em vulnerabilidades:** priorizar acompanhamento ampliado para famílias em situação de vulnerabilidade social, idosos, pessoas com deficiência, mulheres chefes de família e demais grupos em risco de exclusão.
- **Educação para o uso e manutenção das moradias:** desenvolver ações socioeducativas que abordem temas como manutenção preventiva, uso racional de água e energia, gestão de resíduos e convivência em áreas consolidadas.
- **Valorização do território e fortalecimento comunitário:** promover atividades que integrem as famílias beneficiadas às dinâmicas coletivas do bairro, estimulando o senso de pertencimento e o cuidado com os espaços comuns.

8.2.2 Integração Operacional e Ações Previstas

O TSMH atuará de forma **c**oordenada com as equipes de engenharia, obras e reassentamento, garantindo a coerência entre os cronogramas físicos e as ações sociais.

As principais atividades deverão compreender:

- **Identificação, mobilização e seleção das famílias elegíveis,** com base nos dados cadastrais e critérios estabelecidos no Regulamento Operacional do Programa (ROP);
- **Visitas domiciliares diagnósticas,** para levantamento das condições habitacionais, perfil socioeconômico, composição familiar, necessidades específicas e percepção dos moradores sobre a intervenção**;**
- **Ações de orientação e preparação social pré-obra, e**xplicando o escopo da melhoria, os prazos, responsabilidades e possíveis interferências na rotina doméstica;
- **Acompanhamento social durante a execução das obras,** mediando eventuais transtornos, garantindo a segurança dos moradores e o respeito às condições de vulnerabilidade;
- **Educação pós-obra e entrega assistida,** com capacitações sobre manutenção, cuidados preventivos, conservação e uso adequado dos novos ambientes;
- **Avaliação de satisfação e monitoramento social,** verificando a adequação das soluções implantadas, o impacto nas condições de vida e a sustentabilidade das melhorias no médio prazo.

O Trabalho Social em Apoio às Melhorias Habitacionais também terá papel relevante na articulação com políticas públicas correlatas, especialmente as de saneamento, assistência social, saúde, segurança pública e educação ambiental, de modo a consolidar as melhorias físicas como parte de um processo mais amplo de inclusão e dignidade habitacional.

9 PARTICIPAÇÃO, ENGAJAMENTO E CONSULTAS PÚBLICAS

O Programa Vida Nova no Morro (PVNM) adotará um processo contínuo de participação e engajamento de partes interessadas, voltado à construção de diálogo transparente e colaborativo entre o poder público, as comunidades afetadas e demais atores institucionais. O objetivo é assegurar que as populações impactadas — especialmente aquelas sujeitas ao reassentamento — participem de forma informada e significativa das decisões que influenciam suas condições de moradia, renda e integração social.

9.1 Mecanismos permanentes de consulta e acompanhamento

Em consonância com o PDAS 10, o engajamento e a escuta das partes interessadas deverão se estender por todo o ciclo de vida do Programa. Além dos eventos de consulta, o PVNM manterá mecanismos permanentes de diálogo, entre eles:

- **Reuniões comunitárias periódicas:** têm como objetivo apresentar e discutir com as comunidades as ações a serem desenvolvidas ou em desenvolvimento e se caracteriza também como um espaço de prestação de contas das ações implementadas, incorporando-se ao cronograma físico e financeiro. A periodicidade será estabelecida de acordo com o cronograma de execução de cada intervenção, e contará com a participação das equipes sociais, das empresas contratadas, segmentos representativos da sociedade civil e população em geral.

- **Comitês locais de acompanhamento de Obras e Reassentamento:** grupo de pessoas eleitas do conjunto de famílias afetadas, e que se constitui como um colegiado, inserido na estrutura do projeto, e cujo funcionamento se dará periodicamente, a partir das definições das equipes sociais. O objetivo desse grupo é manter as famílias afetadas informadas e atualizadas sobre os avanços das obras e cronograma de implementação dos projetos. Será fundamental a participação de representantes das equipes de obras e das equipes de projetos para que se prestem prontos esclarecimentos às dúvidas dos participantes. Parte da atuação desse grupo inclui, não somente a participação em reuniões de acompanhamento, mas também a realização de visitas às obras.

- **Oficinas temáticas:** espaços participativos voltados ao aprofundamento de temas específicos do PVNM, como gênero, inclusão produtiva, segurança habitacional, educação socioambiental e convivência comunitária. Têm como finalidade aprofundar o diálogo com grupos sociais e técnicos, permitindo que percepções locais contribuam para o aprimoramento das ações do Programa. São realizadas em momentos estratégicos da execução, com registro formal das contribuições e devolutiva às comunidades por meio dos canais de comunicação do PVNM.

- **Canais de comunicação contínua:** garantem o fluxo permanente de informação e escuta social durante todas as fases do PVNM. Incluem o Portal do Programa, redes sociais, telefone, e-mail, WhatsApp e atendimentos presenciais do Trabalho Social (TS), além dos formulários de registro integrados ao Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQ). Esses canais permitem que a população acompanhe as ações, acesse informações atualizadas e apresente dúvidas ou manifestações, fortalecendo a transparência e o diálogo constante entre a gestão pública e as comunidades.

Essas instâncias configuram um sistema de consulta permanente, essencial para a legitimação das ações de reassentamento e a gestão participativa do PVNM.

Comitê de Acompanhamento de Obras e Reassentamento

Em cada intervenção de reassentamento involuntário será formado um **Comitê de Acompanhamento de Obras e Reassentamento.** Este grupo será formado por representantes das pessoas afetadas, (preferencialmente, democraticamente eleitos).

Constitui-se em um colegiado de caráter provisório, inserido na estrutura do Programa e em cada área de intervenção (comunidade), e cujo funcionamento se dará periodicamente (mínimo bimensal), para que sejam informados e atualizados sobre os avanços e cronograma de implementação dos projetos e obras, sendo suas deliberações tomadas por maioria simples de votos, cabendo à equipe social acompanhar e articular os setores internos da Prefeitura e/ou da UGP objetivando efetivar os encaminhamentos definidos nas reuniões, bem como articular sua realização quando do envolvimento de atores externos ao processo.

Será fundamental a participação de representante das equipes de obras e da equipe de projetos, sempre que convidados, para que se prestem prontos esclarecimentos às dúvidas dos participantes.

Parte da atuação desse grupo inclui, não somente a participação em reuniões de acompanhamento, mas também a realização de visitas às obras.

Comitês Temáticos

Tendo por base os princípios fundamentais do MPAS do BID relacionados à participação social e diálogo outros comitês temáticos poderão ser formados conforme características e demandas das comunidades, como por exemplo:

- Comitê de Mulheres e Diversidade;
- Comitê de Catadores de Material Reciclável;
- Comitê de Comerciantes, entre outros.

Estes comitês, idealmente, devem reunir representantes das áreas temáticas e das comunidades afetadas e poderão ter como pauta as soluções propostas para os reassentamentos e demais medidas de compensação, mitigação e apoio ao desenvolvimento socioterritorial, além do acompanhamento do andamento das obras.

9.2 Consultas públicas no contexto do reassentamento

Um processo de consultas e engajamento significativo de partes interessadas quando efetivo é capaz de "*captar o ponto de vistas e percepção das pessoas que podem ser afetadas por um projeto de desenvolvimento ou que tenham interesse nele, propiciando um meio de levar em consideração suas opiniões como subsídio para melhorar o plano ou*

a implementação do projeto, evitando ou reduzindo impactos adversos e aumentando os benefícios" [12].

As consultas significativas do PVNM serão conduzidas de forma planejada, com ampla divulgação e documentação, e em formatos adequados a cada público.

Seguindo o PPPI do PVNM, as consultas serão estruturadas em três níveis:

1. **Consultas públicas gerais** – realizadas em formato híbrido (presencial e online) ou presencial, destinadas à apresentação do Programa, de seus instrumentos socioambientais, impactos, medidas mitigadoras, soluções e de seus principais resultados. Serão previamente planejadas (com apresentação de respectivo Plano de Consultas), divulgadas e registradas (Relatório de Consultas);
2. **Consultas públicas comunitárias** – encontros presenciais nas comunidades/áreas de intervenção priorizando a escuta direta e a devolutiva territorial. Serão previamente planejadas (com apresentação de respectivo Plano de Consultas), divulgadas e registradas (Relatório de Consultas);;

Cada evento de consulta será precedido por **convocação pública** e **disseminação de** informações prévias, com antecedência mínima de 15 dias. Independente do formato e motivo da consulta, as manifestações serão registradas em atas, formulários e registros digitais, e seus resultados serão sistematizados em relatórios de devolutiva publicados (Relatórios de Consultas) no Portal/Página Eletrônica do PVNM.

9.3 Comunicação acessível e atenção a grupos vulneráveis

Seguindo as diretrizes do PDAS 10, a comunicação e a participação do PVNM deverão garantir que todas as pessoas possam compreender e se expressar, especialmente aquelas em situação de maior vulnerabilidade social. Em termos práticos, isso implica eliminar barreiras físicas, linguísticas, culturais ou informacionais que limitem o acesso às informações ou à tomada de decisão.

Para tanto, o Programa adotará princípios de acessibilidade universal e inclusão efetiva, assegurando que os grupos vulneráveis — como mulheres chefes de família, idosos, pessoas com deficiência, migrantes, população LGBTIQA+ e famílias de baixa renda — tenham condições reais de participar dos processos de consulta e acompanhamento das ações.

As medidas devem incluir (minimamente):

- **Materiais informativos em linguagem simples e formatos variados**, com versões em Libras, áudio ou vídeos quando necessário;
- **Locais de reunião acessíveis e próximos às comunidades**, com horários compatíveis à rotina das famílias e possibilidade de apoio a transporte e acolhimento infantil;

[12] KAVAM, R. (2017). Consulta significativa às partes interessadas: série do BID sobre riscos e oportunidades ambientais e sociais. Banco Interamericano de Desenvolvimento.

- **Ambientes de escuta segura e participativa**, que favoreçam a fala de mulheres, jovens e outros grupos que tendem a ser menos ouvidos;
- **Acompanhamento direto do Trabalho Social (TS)**, responsável por apoiar a participação de grupos com barreiras específicas e assegurar devolutivas compreensíveis e personalizadas.

9.4 Registro, devolutiva e transparência

Todas as atividades de engajamento e consulta do PVNM serão devidamente **documentadas sistematicamente**, incluindo listas de presença (anonimizadas), gravações, atas, fotos e relatórios de resultados.

As contribuições recebidas serão analisadas e respondidas, no momento da consulta e, portanto sendo registradas nos Relatórios de Consultas que serão, por sua vez, disponibilizados no Portal/Página Eletrônica do PVNM e comunicadas às comunidades pelos canais do TS.

A equipe do TS é a responsável pelos processos consultas relacionados aos reassentamentos, sob supervisão da UGP e apoio da de SMHRF e a SEMPAS serão as responsáveis pela coordenação do processo, com apoio da UGP e da equipe de comunicação da Prefeitura de Niterói.

10 MECANISMOS DE CONTROLE E NÃO REOCUPAÇÃO DAS ÁREAS LIBERADAS PELO REASSENTAMENTO

A prevenção de novas ocupações irregulares nas áreas liberadas pelo reassentamento é essencial para garantir a sustentabilidade urbanística, ambiental e social das intervenções. Em conformidade com o PDAS 5 do BID e com as diretrizes do Plano Diretor de Niterói (Lei nº 3.385/2019), o PVNM adotará procedimentos contínuos, intersetoriais e socialmente orientados para assegurar que os espaços desocupados cumpram sua função social, evitando pressões de reocupação e novos riscos ao território.

As áreas liberadas pelo Programa deverão ser destinadas a espaços públicos, áreas verdes, equipamentos coletivos ou ações de recuperação ambiental, de modo a consolidar o equilíbrio urbano e impedir a reincidência de processos de ocupação irregular.

O PVNM reconhece que a reocupação não é apenas um descumprimento normativo, mas também expressão das desigualdades socioespaciais e da insuficiência de alternativas habitacionais acessíveis para famílias vulneráveis. Por isso, todas as ações de controle deverão ser pautadas por diálogo, justiça social e transparência, evitando abordagens punitivas e fortalecendo a corresponsabilidade entre poder público e comunidade.

As estratégias de prevenção e controle estão estruturadas em três fases operacionais, que acompanham o ciclo de execução das obras do PVNM.

10.1 Etapa Pré-Obra

Após a conclusão da selagem e do cadastramento socioeconômico, as áreas demarcadas passam a ser consideradas “congeladas”, ficando proibidas novas construções, ampliações ou ocupações. O controle territorial será realizado por equipes do Programa com o apoio dos órgãos municipais responsáveis, por meio de visitas de campo periódicas, registros fotográficos e monitoramento georreferenciado.

Em caso de identificação de novas ocupações, serão adotadas medidas imediatas de orientação, notificação e registro formal, com encaminhamento às instâncias competentes conforme a legislação municipal. Todas as ocorrências deverão ser documentadas e incorporadas aos sistemas de gestão do PVNM.

A comunicação social terá papel central nesta fase, assegurando ampla divulgação das datas de corte, critérios de elegibilidade e consequências do descumprimento, utilizando reuniões comunitárias, materiais informativos e sinalização visual nas áreas de intervenção. Essas ações fortalecem a compreensão comunitária sobre as regras do reassentamento e constroem ambiente de confiança com as famílias.

10.2 Durante as Obras

Durante a execução das obras , especialmente nas fases de reassentamento, retirada de mobiliário e demolição, o risco de reocupação é maior devido à liberação gradativa dos imóveis. Para mitigar esse risco, será mantida coordenação permanente entre a UGP do PVNM, a empresa executora das obras, a equipe de demolição, a equipe social e os órgãos municipais de fiscalização.

O PVNM adotará procedimento preferencial no qual a imissão na posse e a demolição ocorram no mesmo dia, mediante assinatura do Termo de Imissão na Posse e Autorização

de Demolição, evitando que imóveis desocupados permaneçam vulneráveis. A remoção rápida de entulhos, o isolamento das áreas demolidas e, quando necessário, o cercamento preventivo também serão realizados para assegurar segurança e impedir a reocupação.

O Trabalho Social fará acompanhamento contínuo do território, registrando todas as ações em relatórios de campo, mediando conflitos potenciais e alinhando as remoções com o cronograma de obras, garantindo execução ordenada, segura e transparente.

10.3 Pós-Obra

Após as intervenções físicas, as áreas liberadas serão formalmente integradas ao **sistema municipal de controle territorial**, sob coordenação da Prefeitura de Niterói em articulação com as Secretarias de Habitação, Urbanismo, Meio Ambiente, Conservação e outras instâncias relevantes.

As áreas desocupadas deverão receber **destinação pública compatível com as diretrizes do PVNM**, priorizando implantação de praças, áreas verdes, equipamentos comunitários ou ações de recuperação ambiental. Medidas de limpeza, revegetação e urbanismo tático contribuirão para consolidar o uso público e fortalecer a apropriação positiva dos novos espaços.

O controle de não reocupação será **contínuo**, baseado na vigilância territorial, na participação comunitária e na ativação de usos coletivos. A governança compartilhada — com envolvimento da comunidade local — será fundamental para garantir a **sustentabilidade de longo prazo** das intervenções e evitar a reincidência de ocupações irregulares.

11 MECANISMO DE GESTÃO DE QUEIXAS

11.1 Finalidade e Princípios[13]

O Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQ) do Programa Vida Nova no Morro (PVNM) é o instrumento que assegura às partes interessadas, especialmente às pessoas e comunidades afetadas, o direito de apresentar manifestações, reclamações ou denúncias relacionadas à execução do Programa e de receber resposta oportuna, transparente e documentada.

Em conformidade com o PDAS 10, o MGQ deve ser acessível, previsível, transparente e proporcional aos riscos do projeto, oferecendo tratamento justo, resposta tempestiva e contribuindo para a aprendizagem institucional e prevenção de conflitos.

Desta forma, objetivos gerais do MGQ no âmbito do Programa são:

- **Subsidiar a tomada de decisão**, ao oferecer informações sobre percepções, preocupações e expectativas das comunidades;
- **Resolver conflitos e reclamações de forma tempestiva**, prevenindo tensões e fortalecendo a legitimidade social do processo; e
- **Promover transparência e responsabilização**, assegurando que as pessoas afetadas possam buscar reparação e retorno efetivo às suas manifestações.

11.2 Mecanismo de Gestão de Queixas - Reassentamento

No contexto específico dos processos de reassentamento involuntário e deslocamento econômico, o MGQ terá papel central em:

- Receber, registrar e responder a dúvidas, insatisfações, sugestões e reivindicações apresentadas pelas pessoas afetadas pelas intervenções físicas e pelos processos de compensação e reassentamento;
- Monitorar o perfil e a recorrência das queixas, identificando padrões e propondo ações preventivas para corrigir causas estruturais e aperfeiçoar continuamente os procedimentos adotados.

Diante desses objetivos o mecanismo de gestão de queixas e reclamações para as questões de reassentamento será estruturado em dois níveis:

- **Canais de relacionamento direto com as famílias e comunidades afetadas**: formas de atendimento in loco;
- **Canais Institucionais**: a partir da apropriação e integração dos canais já existentes no âmbito da PMC e do próprio BID;

Esses canais receberão as queixas, dúvidas, preocupações e reclamações das diversas partes interessadas. Preferencialmente as respostas serão enviadas pelos mesmos canais ou canal de preferência que o manifestante indicar. E o tempo de resposta de cada um é detalhado adiante.

[13] Maiores detalhes sobre o MQG do Programa podem ser verificados no PPPI também elaborado como parte da preparação.

11.3 Canais de relacionamento direto com as famílias e comunidades: Escritórios Sociais

Em cada área de intervenção, ou conjunto de comunidades afetadas (a depender da proximidade das áreas), serão instalados **Escritórios Locais (ELOs)** — espaços de referência territorial que funcionarão como base de trabalho das equipes de campo e ponto de apoio permanente à população local. Esses escritórios terão papel estratégico na implementação do Trabalho Social e dos processos de reassentamento, assegurando o diálogo direto com os moradores, a difusão de informações sobre as intervenções e o fortalecimento da participação comunitária.

Os Escritórios Locais funcionarão como centros de atendimento, informação e mediação social, onde as famílias terão acesso a:

- Informações atualizadas sobre as obras e o cronograma das intervenções;
- Orientações sobre medidas de reassentamento e compensação;
- Atividades do TS e ações de desenvolvimento territorial;
- Apoio social e jurídico;
- Reuniões e capacitações comunitárias.

Esses espaços também servirão de sede para reuniões periódicas dos Comitês de Acompanhamento e demais grupos participativos do Programa, configurando-se como mecanismos permanentes de consulta e engajamento social.

Os ELOs deverão ser instalados em locais de fácil acesso, preferencialmente em áreas centrais das comunidades ou em vias de grande circulação, garantindo acessibilidade física e visual a todos os moradores. Os espaços devem estar adequadamente equipados e sinalizados, de modo a oferecer condições adequadas de trabalho às equipes e atendimento digno à população. O funcionamento será contínuo em dias úteis e horário comercial, com atividades complementares em horários noturnos e aos finais de semana, conforme a natureza das ações e a disponibilidade da comunidade.

O atendimento à população ocorrerá de forma presencial, itinerante e remota, de acordo com as necessidades e características de cada território:

- **Atendimentos individuais:** realizados por demanda espontânea ou agendada, destinados a esclarecer dúvidas, registrar solicitações e orientar as famílias sobre o andamento das obras e do reassentamento.
- **Atendimentos coletivos:** reuniões programadas com grupos de moradores, comerciantes, lideranças e comitês locais, para tratar de temas de interesse coletivo.
- **Abordagens em campo:** visitas das equipes técnicas aos domicílios ou estabelecimentos, para prestar orientações, identificar vulnerabilidades e fortalecer o vínculo comunitário.
- **Atendimento remoto:** via telefone, e-mail ou canal de WhatsApp institucional, facilitando o contato com moradores que possuam restrições de tempo ou locomoção.

- **Visitas domiciliares:** realizadas nas residências ou locais de trabalho, especialmente para casos que demandem acompanhamento mais próximo ou atenção especial.
- **Plantões Sociais Itinerantes:** ações pontuais em locais estratégicos, utilizando estruturas móveis ou temporárias, que garantam o atendimento direto à população de áreas mais distantes ou com menor acesso ao Escritório Social.

Todos os atendimentos realizados — presenciais ou remotos — serão registrados, categorizados e sistematizados pela equipe social, compondo relatórios mensais a serem encaminhados à UGP. Esses relatórios integrarão o sistema de monitoramento e avaliação social, possibilitando o acompanhamento de demandas recorrentes, a identificação de riscos e a melhoria contínua das ações sociais.

Os registros incluirão fichas de atendimento individuais (assinadas pelos atendidos) e atas de reuniões coletivas, assegurando rastreabilidade e transparência. Todas as informações coletadas terão caráter confidencial, sendo de uso exclusivo das equipes técnicas e da UGP, sem acesso de terceiros.

Os atendimentos também serão objeto de avaliação de satisfação dos usuários, mediante formulário simplificado ("ficha de satisfação"), cujos resultados serão analisados e apresentados nos relatórios periódicos do Programa. Esses indicadores de percepção social contribuirão para aprimorar o relacionamento com as comunidades e reforçar a credibilidade das ações do PVNM.

A UGP será responsável por articular os órgãos municipais, empresas contratadas e instituições parceiras envolvidas na execução do Programa, assegurando que as demandas recebidas pelos Escritórios Sociais sejam tratadas com eficiência e celeridade. As equipes sociais deverão acompanhar o encaminhamento das solicitações até sua conclusão, mantendo o morador informado sobre o andamento e o resultado de cada caso.

Os fluxos de repasse, tratamento e retorno das demandas serão formalmente definidos em protocolo interno, validado pela UGP e amplamente divulgado entre as equipes. Esse protocolo integrará o sistema do Mecanismo de Gestão de Queixas garantindo coerência e integração entre os diferentes canais de comunicação do Programa.

11.4 Canais institucionais

11.4.1 Ouvidoria da Prefeitura de Niterói

A Ouvidoria funciona como um canal de comunicação entre o cidadão e a Prefeitura de Niterói. Tem como objetivo registrar as manifestações dos cidadãos, que podem incluir reclamações, elogios, solicitações, sugestões ou denúncias. A Ouvidoria recebe e encaminha essas manifestações para os setores responsáveis, visando à proteção dos direitos e ao aprimoramento dos serviços públicos oferecidos pelo município.

Canais de atendimento

Os cidadãos podem entrar em contato com a Ouvidoria da Prefeitura de Niterói através dos diversos canais de atendimento disponíveis:

- WhatsApp: (21) 96992-7444 | Horário de funcionamento: das 09h às 18h (dias úteis)
- E-mail: ouvidoria@controladoria.niteroi.rj.gov.br

- Atendimento presencial ou postal: Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, Edifício Tower 2000, 14º andar - Centro, Niterói. | Horário de funcionamento: das 09h às 17h (dias úteis)

11.4.2 No âmbito da UGP/do Programa

Será disponibilizado número de telefone próprio o Programa com a finalidade de contato telefônico, esclarecimentos e orientações.

11.4.3 Canais – BID

Também fazem parte do Mecanismo de Queixas e Reclamações os canais do próprio BID, que são:

- Protocolo de Reclamações do BID: quejas@iadb.org
- Página eletrônica: https://www.iadb.org/pt-br/quem-somos/enviar-uma-alegacao/reclamacoes-ambientais-e-sociais

Mecanismo Independente de Consulta e Investigação (MICI)

O Mecanismo Independente de Consulta e Investigação (MICI) é uma estrutura do Grupo BID, independente da gerência do Banco e das equipes dos projetos, que atende às reclamações ambientais e sociais das comunidades potencialmente afetadas pelas operações do Grupo. Essa independência permite uma atuação imparcial e objetiva buscar soluções com todas as partes envolvidas (as comunidades que alegam afetações; o Grupo BID, como financiador da operação; e o mutuário (empresa ou governo) encarregados da execução do projeto).

Para maiores detalhes, consultar: https://www.iadb.org/pt/mici/o-que-e-o-mici

As solicitações podem ser remetidas ao Escritório do MICI em Washington, D.C. ou a qualquer Escritório de Representação do BID (com a menção "à atenção de: Escritório do MICI"), de onde a solicitação será encaminhada ao Escritório do MICI.

O endereço do MICI é:

- Mecanismo Independente de Consulta e Investigação, Banco Interamericano de Desenvolvimento, 1300 New York Avenue, NW, Washington, D.C. 20577, Estados Unidos.
- E-mail: mecanismo@iadb.org
- Telefone: 202-623-3952; Fax: 202-312-4057

11.5 Instâncias Extrajudiciais e de Mediação:

Câmara de Prevenção e Resolução Administrativas de Conflitos (CPRAC)

A Lei Federal nº 13.140/2015 dispõe sobre a mediação entre particulares e a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública, prevendo em seu artigo 32 a criação das Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos (CPRAC)

— instâncias extrajudiciais destinadas à solução de impasses em que uma das partes seja pessoa jurídica de direito público.

No âmbito do PVNM, a instituição dessa instância tem como objetivo prevenir a judicialização e promover soluções consensuais para disputas que possam surgir nos processos de reassentamento involuntário, como divergências sobre valores de compensação, disputas de titularidade de bens ou desacordos quanto às medidas de reposição aplicáveis.

A Prefeitura Municipal de Niterói (PMN) instituirá um mecanismo de mediação específico, tomando como referência os procedimentos previstos na Subseção I, Seção III, Capítulo I da Lei nº 13.140/2015. Na ausência de uma Câmara formalmente criada por decreto, o mecanismo poderá operar em caráter provisório, seguindo as diretrizes estabelecidas neste Marco.

O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar a CPRAC por meio de Decreto, que definirá sua estrutura, composição, competências e funcionamento, assegurando a participação de representantes do poder público, das empresas contratadas pelo Programa e da comunidade local.

Até a publicação do referido Decreto, e caso seja necessário acionar a instância, recomenda-se a seguinte composição provisória da CPRAC:

- Um(a) representante da Unidade de Coordenação do Programa (UCP), vinculado(a) à gestão e coordenação das ações de reassentamento;
- Um(a) representante do setor jurídico da UCP;
- Um(a) representante da Procuradoria Geral do Município (PGM);
- Um(a) representante comunitário, eleito no âmbito do Comitê de Acompanhamento de Obras e Reassentamento da área correspondente.

A escolha do representante comunitário deverá ocorrer nas primeiras reuniões do Comitê de Acompanhamento, com registro em ata. Idealmente, os representantes indicados para compor a CPRAC participarão de capacitação breve em mediação e solução de conflitos, a ser organizada pela UGP em parceria com a PGM ou outras instituições especializadas, de modo a fortalecer a qualidade do diálogo e das deliberações.

O acionamento da CPRAC ocorrerá após esgotadas até três tentativas de mediação direta entre as partes — realizadas pela equipe técnica do Escritório Social responsável pela área — sem que tenha sido possível alcançar uma solução consensual.

Uma vez identificada a necessidade de intervenção, os técnicos sociais deverão encaminhar relatório circunstanciado à UGP, que, após análise e aprovação, providenciará a instalação formal da Câmara, com convocação dos representantes previstos neste Marco ou no Decreto regulamentador.

A CPRAC deverá analisar cada caso considerando os princípios da transparência, boa-fé, escuta ativa e equidade, buscando a resolução pacífica do conflito e a manutenção da confiança entre o poder público e a população.

Encerrada a mediação, será elaborado um Termo de Acordo e Solução de Conflito, assinado pelas partes e pelos mediadores, formalizando os compromissos assumidos.

Este documento será arquivado nos dossiês individuais das famílias e integrará os relatórios periódicos de gestão do reassentamento.

Diretrizes Complementares

- A CPRAC deverá funcionar em articulação com o Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQR) do PVNM, de modo a garantir coerência e complementaridade entre os canais de escuta, mediação e resposta;
- Todos os procedimentos serão confidenciais, respeitando a privacidade das partes envolvidas e os princípios de imparcialidade e neutralidade;
- A atuação da CPRAC não impedirá o acesso a recursos administrativos ou judiciais, conforme assegura o artigo 33 da Lei nº 13.140/2015;
- Os resultados e aprendizados obtidos com a mediação deverão alimentar o sistema de monitoramento social e de gestão de riscos do Programa, contribuindo para o aprimoramento das práticas de diálogo e prevenção de litígios.

Comitê de Análise e Mediação Social (CAMS-PVNM)

O Comitê de Análise e Mediação Social (CAMS-PVNM) será a instância colegiada responsável por analisar e deliberar sobre casos sociais complexos, apoiar decisões referentes a medidas compensatórias e habitacionais, e mediar conflitos relacionados à execução do Programa Vida Nova no Morro (PVNM).

Instituído no âmbito da Unidade de Gestão do Programa (UGP), o CAMS tem como finalidade assegurar transparência, equidade e consistência técnica nas decisões que envolvem famílias em situação de vulnerabilidade social, conflitos de titularidade, coabitação, desmembramentos familiares, disputas sobre medidas compensatórias e outras situações excepcionais identificadas ao longo do processo de reassentamento.

A composição do Comitê será multidisciplinar, formada por representantes da UGP, da Procuradoria Geral do Município (PGM), da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) e por um representante comunitário indicado a partir dos Comitês Locais de Acompanhamento de Obras e Reassentamento. Poderão ser convidados, conforme o caso, representantes de outros órgãos públicos ou especialistas técnicos e sociais.

Atribuições e responsabilidades do CAMS-PVNM

Compete ao Comitê:

- **Analisar casos sociais e jurídicos complexos**, incluindo situações de coabitação, famílias numerosas, disputas de titularidade, vulnerabilidades agravadas, dúvidas sobre elegibilidade e solicitações de desmembramento familiar;
- **Emitir pareceres técnicos e decisões formais** de **deferimento ou indeferimento** das solicitações apresentadas, devidamente fundamentadas em critérios sociais, jurídicos e urbanísticos;
- **Avaliar pedidos de revisão de medidas compensatórias**, reassentamento ou reabilitação econômica, em situações que demandem análise complementar;

- **Medir e promover conciliação** em casos de divergência entre famílias afetadas, órgãos públicos ou empresas contratadas, priorizando soluções extrajudiciais e consensuais;
- **Acompanhar a implementação dos acordos firmados** e recomendar medidas corretivas ou complementares;
- **Contribuir para o aprimoramento dos fluxos de atendimento social e do Mecanismo de Gestão de Queixas e Reclamações**, integrando as lições aprendidas às rotinas do Programa.

As reuniões do **CAMS-PVNM** serão periódicas e poderão ser convocadas extraordinariamente diante de casos urgentes. As decisões serão registradas em ata e encaminhadas à Coordenação Geral do PVNM para homologação.

A atuação do Comitê observará os princípios de imparcialidade, sigilo, diálogo social e respeito aos direitos humanos, assegurando que todas as deliberações considerem o melhor interesse das famílias, a redução de vulnerabilidades e o cumprimento das diretrizes do PDAS 5 e 10 do BID.

11.6 Instâncias judiciais

Instâncias judiciais poderão ser acionadas nos casos em que o morador/proprietário/possuidor não aceitar as propostas de compensação. Se isso ocorrer após três rodadas de negociação a UGP – através de sua Assessoria Jurídica encaminhará o processo à justiça comum, para que seja julgado e determinado a solução pelo juiz competente. Da mesma forma, os moradores, proprietários e/ou possuidores poderão acionar a justiça, conforme compreenderem como necessário.

12 GÊNERO, DIVERSIDADE E ATENDIMENTO A GRUPOS VULNERÁVEIS

O Plano de Reassentamento do Programa Vida Nova no Morro estabelece que todas as ações de atendimento, compensação e acompanhamento das famílias afetadas serão conduzidas com enfoque de igualdade de gênero, diversidade sexual e não discriminação, em conformidade com o PDAS 9 do BID. As medidas do Programa reconhecem que desigualdades estruturais relacionadas a gênero, raça, orientação sexual, identidade de gênero, deficiência ou condição econômica ampliam vulnerabilidades no contexto do reassentamento e demandam respostas específicas, integradas e sensíveis ao território.

12.1 Gênero, Diversidade Sexual e Reassentamento

Todas as etapas do processo de reassentamento (diagnóstico, cadastramento, atendimentos sociais, definição das alternativas habitacionais, negociação, mudança e pós-ocupação) Integrarão diretrizes de sensibilidade de gênero e diversidade, assegurando escuta qualificada, linguagem acessível e respeito às identidades e orientações sexuais. A equipe social receberá capacitação para identificar sinais de violência, garantir sigilo, acolhimento adequado e realizar encaminhamentos imediatos à rede municipal de proteção.

As diretrizes operacionais que orientarão a implementação são:

a. Análise interseccional

- As ações de reassentamento considerarão a sobreposição de fatores como **gênero, raça, orientação sexual, deficiência e renda**, reconhecendo que essas variáveis podem aprofundar desigualdades, limitar acesso a direitos e impactar negativamente a capacidade de adaptação das famílias deslocadas.

b. Reassentamento sensível a gênero

- O atendimento às famílias será conduzido com atenção às especificidades das mulheres e das populações LGBTQIA+, especialmente em situações que envolvam:
- violência doméstica ou de gênero;
- ausência de titularidade formal de imóveis;
- acúmulo de responsabilidades de cuidado;
- discriminação baseada em orientação sexual ou identidade de gênero.
- O Plano assegura que mulheres chefes de família, pessoas LGBTQIA+, famílias com crianças pequenas e pessoas com deficiência receberão atendimento prioritário, quando necessário, conforme critérios definidos no Marco de Reassentamento Involuntário do PVNM e alinhados ao PDAS 9.

c. Prevenção e resposta à violência de gênero (VSG)

- O PVNM garantirá resposta rápida e coordenada para situações de violência, assegurando:
    - identificação precoce de situações de risco por parte da equipe social;
    - preservação do sigilo e da segurança da pessoa afetada;

- articulação imediata com serviços da rede de proteção;
- inclusão de medidas especiais nos acordos de reassentamento quando necessário para proteção da vítima.

d. Empoderamento econômico e social:

- O PVNM apoiará iniciativas de inclusão produtiva, formação profissional, empreendedorismo e fortalecimento de redes de apoio, priorizando mulheres, pessoas LGBTQIA+, pessoas com deficiência e jovens, contribuindo para autonomia financeira, cidadania e inserção comunitária após o reassentamento.

Tendo em consideração todas as diretrizes expostas acima, o quadro a seguir apresenta o leque mínimo de ações do TS de suporte ao pré e pós reassentamento das comunidades:

Quadro 4 - Ações do TS para inclusão de gênero e diversidade

Ações	Descrição das ações
Atendimentos individuais e sigilosos	Nos atendimentos do TS poderão ser identificadas situações de vulnerabilidade associadas à violência doméstica, discriminação ou violação de direitos. Nesses casos, serão realizados registros específicos, escuta qualificada e encaminhamento imediato à rede de proteção municipal.
Encaminhamento e articulação intersetorial	A equipe do TS articulará com a CODIM, o CEAM, o CRAS e o CREAS para garantir respostas integradas, acompanhamento social e proteção a pessoas em situação de risco.
Representatividade e participação	Nos comitês e grupos de acompanhamento do Programa, serão incentivadas a representação feminina, a diversidade sexual e a inclusão de grupos minoritários, assegurando participação plural nos processos decisórios.
Eventos e campanhas educativas	Serão promovidas atividades de sensibilização sobre direitos das mulheres, prevenção à violência doméstica e respeito à diversidade sexual e de gênero, articuladas com as políticas municipais de direitos humanos.
Definição das medidas compensatórias	As soluções de reassentamento considerarão as necessidades específicas das mulheres e das famílias com maior vulnerabilidade social, priorizando a manutenção das redes de apoio e a segurança física e econômica.
Acesso a serviços e políticas públicas	O TS apoiará a transferência de cadastros e inscrições em serviços públicos (educação, saúde, CRAS, programas de transferência de renda etc.), com atenção especial às famílias chefiadas por mulheres.

12.2 Populações Socioeconomicamente Vulneráveis

O atendimento às populações vulneráveis será conduzido com prioridade e acompanhamento continuado, em conformidade com o PDAS 5 do BID, que determina que grupos com maior exposição a riscos sociais devem receber medidas específicas de proteção e mitigação durante todas as fases do reassentamento.

A vulnerabilidade social é considerada de forma multidimensional, abrangendo fatores físicos, mentais, econômicos e sociais que podem limitar a capacidade das pessoas de suprirem suas necessidades básicas e ampliarem o risco de exclusão social. Em situações de deslocamento, essas populações são mais suscetíveis a impactos adversos, exigindo respostas diferenciadas, alinhadas aos princípios de equidade e proporcionalidade.

No contexto do PVNM, serão consideradas em situação de vulnerabilidade socioeconômica todas as famílias com renda familiar de até cinco salários-mínimos, que terão atendimento prioritário, apoio social continuado e acompanhamento especializado. A identificação será feita a partir do cadastro socioeconômico, complementado pelos atendimentos sociais e visitas de campo.

O quadro a seguir apresenta as estratégias básicas que serão adotadas no atendimento a partir das diferentes características:

Quadro 5 - Estratégias de atendimento à população vulnerável do reassentamento

Características	Formas de atendimento
Mulheres, chefes de família com condições de emprego precárias	• Prioritariamente serão as titulares das medidas de compensação; • A equipe do TS articulará com parceiros ou fará oferta própria de cursos de capacitação, qualificação profissional e empreendedorismo e/ou inclusão produtiva; • Atenção e cumprimento das estratégias de mitigação de impactos. • Serão acompanhadas e orientadas pela equipe social durante todo o processo de reassentamento, inclusive com acionamento dos serviços de proteção social dos municípios; • Prioridade para reassentamento nas unidades próximas às redes de convívio (se pertinente); • Orientação e incentivo à inscrição em projetos voltados à inclusão, capacitação e geração de renda; assim como em programas sociais públicos e garantia de direitos.
Famílias Numerosas: 7 ou mais	• Serão acompanhadas e orientadas pela equipe social no processo de negociação, com análise de alternativas diferenciadas para reassentamento. • Famílias que tenham sido identificadas como convivência involuntária durante o processo de cadastramento poderão ter acompanhamento social diferenciado para avaliar eventuais encaminhamentos complementares.
Idosos chefes de família	• Prioridade para reassentamento nas unidades próximas às redes de convívio (se pertinente), àquelas localizadas próximas às vias e sem impacto de declive; • Receberão unidades adaptadas; • Na fase de pós-reassentamento o acompanhamento social buscará garantir o acesso a direitos a partir de orientação e encaminhamentos que se façam necessários na rede de atendimento socioassistencial pública; • Orientação e incentivo à inscrição em projetos voltados à inclusão
Famílias com pessoas com deficiência.	

Quadro 5 - Estratégias de atendimento à população vulnerável do reassentamento

Características	Formas de atendimento
	e bem-estar de pessoa idosa/ pessoa com deficiência; assim como em programas sociais públicos e para garantia de direitos.

13 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E AUDITORIA FINAL

Os processo de monitoramento, a avaliação e a auditoria final serão conduzidos de forma integrada ao ciclo de implementação do reassentamento, garantindo conformidade com o PDAS 5, com o Marco de Reassentamento Involuntário e com os padrões de gestão pública adotados pelo PVNM. Esses processos permitirão acompanhar a execução das medidas, avaliar seus efeitos sobre as famílias e propor ajustes sempre que necessário.

- O **monitoramento** será direcionado ao acompanhamento contínuo das ações previstas no processo de reassentamento e realocação, observando o desempenho das equipes, o andamento das atividades e o envolvimento das pessoas afetadas. Seu objetivo é apoiar a gestão na identificação tempestiva de avanços, desafios ou eventuais falhas, contribuindo para a adoção de medidas corretivas durante a implementação.
- A **avaliação** terá como foco compreender as mudanças produzidas pelo reassentamento na vida das famílias, comparando sua situação socioeconômica antes e depois da mudança. Esse processo permitirá aferir se as condições de vida foram restauradas ou melhoradas, conforme o princípio central do PDAS 5.
- A **auditoria final**, por sua vez, verificará o grau de cumprimento das ações do reassentamento em relação às diretrizes do PDAS 5, analisando a conformidade dos procedimentos e propondo ajustes quando necessários. Será conduzida por equipe externa e independente, garantindo rigor técnico e imparcialidade.

Esses três processos acompanharão as etapas operacionais do reassentamento e utilizarão instrumentos específicos de monitoramento, avaliação e registro de queixas, possibilitando ajustes estratégicos ao longo da execução. Os instrumentos deverão permitir a identificação de fatores essenciais, como perfil das famílias reassentadas, acesso a serviços públicos, manutenção das redes de convívio, qualidade das obras, efetivação das medidas compensatórias, impactos sobre atividades econômicas, satisfação das famílias e eventuais questões relacionadas a gênero, diversidade, povos e comunidades tradicionais.

O monitoramento fará parte das rotinas das equipes sociais, sob orientação e supervisão do Setor de Reassentamento e Suporte de Trabalho Social (RSTS). Caberá ao RSTS definir indicadores e instrumentos padronizados para todo o Programa, capacitar as equipes técnicas, consolidar informações dos territórios e disseminar orientações operacionais de forma contínua.

A **linha de base socioeconômica das áreas da Amostra será composta pelas informações do cadastramento**, que deverá ser complementado em razão do elevado percentual de não respostas ou ausências. As equipes sociais aplicarão as pesquisas de avaliação no momento da mudança (T1) e seis meses após o reassentamento (T2), contemplando todas as famílias beneficiadas, independentemente da modalidade recebida. Os resultados subsidiarão as avaliações intermediária e final, a serem realizadas por equipe de consultores externos e independentes.

O sistema de monitoramento será fortalecido pelo registro contínuo das atividades, realização de visitas de campo, vistorias, atendimentos sociais, reuniões e demais ações vinculadas ao reassentamento. As demandas registradas no Mecanismo de Gestão de Queixas serão analisadas como parte do acompanhamento, contribuindo para a identificação de tendências ou riscos emergentes.

Para assegurar confiabilidade e acessibilidade das informações, o RSTS desenvolverá instrumentos próprios de coleta e um sistema de banco de dados simples e padronizado, permitindo extração rápida de informações, análises periódicas e tomada de decisão tempestiva. Ao final do processo, será realizada auditoria final externa e independente para verificar a conformidade das ações do PVNM com o PDAS 5 e recomendar eventuais ajustes corretivos.

13.1 Monitoramento

A implementação do reassentamento exige um acompanhamento rigoroso, assegurando que as medidas adotadas sejam eficazes na restauração ou melhoria das condições de vida das populações reassentadas. Para tanto, o monitoramento do reassentamento do PVNM será realizado de forma contínua e sistemática, garantindo a identificação tempestiva de avanços, desafios e eventuais ajustes necessários.

Para isso, serão estabelecidos indicadores quantitativos e qualitativos que permitam a análise da eficácia, eficiência e efetividade das ações executadas. Os indicadores quantitativos abrangerão o progresso na implementação das medidas de reassentamento, enquanto os qualitativos avaliarão aspectos como a satisfação das famílias reassentadas, a clareza das informações prestadas e a qualidade do atendimento recebido.

A equipe social do reassentamento será responsável pela implementação do monitoramento, com as seguintes atribuições:

- Desenvolvimento e aplicação de instrumentos padronizados para coleta e sistematização de dados.
- Coleta de informações junto às populações afetadas e reassentadas, garantindo a participação ativa das famílias no processo.
- Registro, análise contínua e sistematização dos dados sobre as ações realizadas.
- Reporte periódico à Unidade de Gestão do Programa (UGP) e elaboração de estratégias corretivas, sempre que necessário.

O monitoramento abrangerá, prioritariamente, atividades essenciais ao reassentamento, como reuniões comunitárias, oficinas e processos formativos, atendimentos individuais, vistorias técnicas e visitas domiciliares, além de outras iniciativas de suporte à realocação das famílias. O SRTS terá a responsabilidade de definir os indicadores, desenvolver os instrumentos de coleta e estruturar os procedimentos de monitoramento e reporte, assegurando a padronização e a efetividade das avaliações em todos os municípios envolvidos no programa.

Os mecanismos de monitoramento fornecerão subsídios para a análise contínua das estratégias de implementação, permitindo o aprimoramento das ações de reassentamento conforme as dinâmicas territoriais e sociais. Além disso, contribuirão para fortalecer os processos de governança e participação, aprimorando fluxos de trabalho, canais de comunicação, processos de tomada de decisão e compartilhamento de informações entre todas as partes interessadas.

Indicadores Preliminares para Monitoramento

O monitoramento do reassentamento involuntário no âmbito do PVNM será baseado em indicadores quantitativos e qualitativos, permitindo a análise contínua da implementação

das ações, sua eficácia e os impactos sobre as populações reassentadas. Conforme as diretrizes do PDAS 5 e do Marco de Reassentamento Involuntário do Programa, os indicadores devem garantir um acompanhamento estruturado, viabilizando a tomada de decisões tempestivas, a correção de eventuais falhas e o aprimoramento das estratégias adotadas.

Os indicadores preliminares propostos nesta seção poderão ser revisados e complementados ao longo da implementação do programa, conforme avanços no planejamento e necessidades operacionais. Além dos indicadores focados no reassentamento e aquisição de terras, serão definidos indicadores específicos para o monitoramento das ações de Trabalho Social, os quais serão estabelecidos em instrumentos próprios para essa frente de atuação.

Um sistema de monitoramento eficiente não precisa conter um número excessivo de indicadores, mas sim informações organizadas e relevantes para diferentes usuários, permitindo análises comparativas ao longo do tempo e entre as diferentes unidades executoras do programa. Dessa forma, serão priorizados indicadores que possibilitem o acompanhamento da evolução das ações, a entrega dos produtos e os efeitos gerados pelo reassentamento, conforme os princípios de eficiência, eficácia e efetividade.

O SRSTS com apoio da Equipe Social (a ser contratada) serão os responsáveis pelo acompanhamento dos indicadores, incluindo a coleta sistemática dos dados, o registro das atividades e a consolidação das informações em bases de dados padronizadas e acessíveis. Além disso, serão monitoradas as demandas registradas no Mecanismo de Gestão de Queixas (MGQ), garantindo a análise das manifestações da população e a implementação de ações corretivas quando necessário.

Para garantir a confiabilidade e acessibilidade das informações, serão desenvolvidos e implementados instrumentos específicos de coleta e um sistema de base de dados simples e de fácil manuseio. Esse sistema permitirá a extração rápida de informações e a análise objetiva e tempestiva dos indicadores, viabilizando um monitoramento eficiente e alinhado às boas práticas de gestão de reassentamento.

Quadro 6 – Proposta de Indicadores mínimos sugeridos para o Monitoramento

Etapas do Reassentamento	Indicadores	Exemplos de instrumentos de coleta
Preparação	- Número de participantes nas Consultas Públicas	Listas de presença
	- Número de Imóveis afetados por tipo de uso	Selagem e Cadastro
	- Número de pessoas afetadas por condição de ocupação (e desagregações socioeconômicas)	
	- Número de famílias afetadas	
Sensibilização	- Número de reuniões realizadas para informação sobre reassentamento e da realocação	Relatórios periódicos
	- Número de participantes em reuniões realizadas	Listas de presença
	- Número de atendimentos individuais e coletivos realizados	Controles de atendimentos
	- Número de atendimentos nos Plantões Sociais	
	- Grau de Satisfação com os atendimentos	Ficha de satisfação

Quadro 6 – Proposta de Indicadores mínimos sugeridos para o Monitoramento		
Etapas do Reassentamento	**Indicadores**	**Exemplos de instrumentos de coleta**
	- Número de queixas registradas pelos diferentes canais por tipo	Banco de dados do MQR
Negociação	- Número de reuniões realizadas para negociação	Relatórios periódicos
	- Número de famílias/responsáveis pelos imóveis que aceitaram a medida compensatória na 1ª reunião	
	- Número de vezes que a Instância de Mediação precisou ser acionada	
	- Taxa de judicialização dos processos de aquisição (número de processos judicializados / total de processos de aquisição)	
	- Medidas compensatórias aceitas x famílias/ responsáveis pelos imóveis	
	- Número de queixas registradas pelos diferentes canais por tipo	Banco de dados do MQR
	- Número de queixas registradas que pela gravidade necessitam ação imediata	Banco de dados do MQR
	- Prazo médio de respostas	Banco de dados do MQR
Operacionalização das medidas	- Tempo médio até a entrega das medidas de compensação por tipo de medida	Relatórios periódicos
Mudança e Liberação do imóvel	- Famílias com novos imóveis definidos	Relatórios periódicos
	- Famílias com mudanças agendadas (ou mudanças realizadas por período)	
	- Imóveis desocupados	
	- Imóveis demolidos	
	- Número de queixas registradas pelos diferentes canais por tipo	Banco de dados do MQR
Pós-mudança	- Número de atividades de acompanhamento pós-mudança realizadas por tipo	Relatórios periódicos
	- Total de famílias com dados de contato atualizados	
	- Número de participantes nas atividades de apoio (por atividade)	
Elaborado pela Consultoria-BID, 2025		

Além dos indicadores quantitativos, serão monitorados aspectos qualitativos, especialmente relacionados à percepção das famílias reassentadas sobre o processo. Esses indicadores permitirão avaliar a aceitação das soluções adotadas e a qualidade do atendimento recebido, garantindo que as ações de reassentamento sejam aprimoradas com base no feedback da população afetada. A análise qualitativa será essencial para compreender a experiência das famílias no processo de reassentamento, permitindo ajustes nas abordagens e estratégias adotadas. Dessa forma, o monitoramento servirá como um instrumento fundamental para a gestão eficiente do reassentamento, contribuindo para a mitigação de impactos sociais e para a construção de soluções habitacionais mais justas e sustentáveis.

Os indicadores qualitativos incluirão, minimamente:

- Grau de satisfação com o atendimento recebido no processo de reassentamento.
- Clareza das informações prestadas, considerando o entendimento das famílias sobre seus direitos e opções disponíveis.
- Percepção sobre a solução ou esclarecimento das questões apresentadas, especialmente no âmbito do Mecanismo de Gestão de Queixas.

Esses indicadores serão acompanhados por meio de pesquisas de satisfação, entrevistas estruturadas e outras formas de consultas permanentes, possibilitando a adaptação das estratégias de reassentamento para melhor atender às necessidades das famílias reassentadas.

13.2 Avaliação do Reassentamento

As diretrizes do BID determinam que todo reassentamento involuntário deve ser objeto de avaliação, sendo necessário medir tanto os resultados imediatos do reassentamento quanto seus efeitos de médio e longo prazo. Para garantir essa análise, serão realizadas duas avaliações principais:

1. **Avaliação Intermediária (Meio-Termo):** Realizada quando 50% da execução física do reassentamento for concluída ou na metade do tempo total planejado. Seu objetivo é verificar o progresso na implementação, a eficácia das ações e os desafios enfrentados, além de identificar ajustes necessários para garantir que os objetivos do programa sejam alcançados.
2. **Avaliação Final:** Conduzida nos últimos seis meses da execução do PVNM, essa avaliação analisará os impactos globais do reassentamento, comparando os resultados obtidos com os objetivos inicialmente estabelecidos.

Ambas as avaliações considerarão resultados diretos do programa (impactos imediatos) e efeitos de longo prazo sobre as famílias reassentadas e a sociedade em geral.

A avaliação será embasada em pesquisas realizadas em diferentes momentos do processo de reassentamento, garantindo um acompanhamento contínuo da situação das famílias:

- **T0 – Avaliação Ex-Ante (Linha de Base):** Aplicada antes da intervenção, permitindo um diagnóstico detalhado das condições de vida e do perfil socioeconômico das famílias afetadas, incluindo o entorno e as áreas de recepção.
- **T1 – Avaliação Pré-Mudança:** Aplicada no momento da realocação, atualizando os dados sobre renda, moradia, acesso a serviços e demais aspectos da vida das famílias reassentadas.
- **T2 – Avaliação Pós-Mudança:** Aplicada até seis meses após a realocação, analisando as mudanças imediatas nas condições de vida e os desafios enfrentados pelas famílias reassentadas.

Para garantir um acompanhamento contínuo, a equipe social realizará monitoramento periódico, presencial e remoto, incentivando as famílias a manterem seus dados atualizados. Esse processo permitirá a rápida identificação de vulnerabilidades e possibilitará a adoção de medidas corretivas, como o encaminhamento para programas sociais e de assistência.

As avaliações poderão ser realizadas por empresas especializadas, organizações da sociedade civil ou consultores independentes, assegurando imparcialidade e qualidade na análise dos resultados. Os termos de referência e os critérios de contratação serão definidos em conjunto com o BID.

Indicadores Preliminares para Avaliação

Abaixo apresentamos uma proposta inicial de indicadores que poderão ser observados por meio das avaliações indicadas anteriormente. Novamente ressalta-se que estes indicadores, temas e perguntas ora propostos poderão ser revisados e/ou complementados com o andamento das atividades e avanços no planejamento e implementação do Programa.

Quadro 7 – Temas, Perguntas Avaliativas e Proposta de indicadores básicos sugeridos para Avaliação

Temas	Perguntas Avaliativas	Indicadores
Mudança de bairro	O reassentamento/realocação interferiu na relação da família com a cidade/com o bairro?	Quantidade de famílias que continuam morando no bairro de origem x quantidade que mudou de bairro
Condições da moradia	Houve melhoria nas condições de moradia?	Forma de abastecimento de água Forma de energia elétrica Forma de Esgotamento Sanitário Situação de propriedade (alugado ou próprio) Salubridade do imóvel Estado de conservação Pavimentação da rua de acesso à moradia
Gastos essenciais	Os gastos familiares foram impactados pelo reassentamento /realocação?	Gastos familiares totais com itens como: habitação, transporte, educação, alimentação
Renda familiar	Houve alteração na renda familiar após o reassentamento /realocação?	Valor da renda familiar / individual
Trabalho/emprego	Houve alteração na situação ocupacional após o reassentamento /realocação? Esta alteração foi decorrente do reassentamento /realocação?	Situação ocupacional
Tempo de deslocamento	O tempo de deslocamento dos indivíduos para trabalho/escola sofreu que tipo de impacto em função do reassentamento /realocação?	Tempo de deslocamento dos indivíduos para trabalho e/ou escola Transporte e Mobilidade
Equipamentos Sociais e serviços públicos	O acesso a equipamentos e serviços públicos foi reestabelecido? O acesso a esses serviços está melhor após o reassentamento?	Acesso e utilização de equipamentos e serviços públicos, como educação, saúde, assistência social
Condições de vida e moradia	Qual a percepção atual dos moradores sobre suas condições de	Avaliação da percepção dos titulares/respondentes sobre as condições de vida da família

Quadro 7 – Temas, Perguntas Avaliativas e Proposta de indicadores básicos sugeridos para Avaliação		
Temas	Perguntas Avaliativas	Indicadores
	vida (especificamente de moradia) e meios de subsistência?	
Deslocamento Econômico	Em que medida o deslocamento econômico alterou as condições de subsistência das famílias afetadas?	Grau de permanência/manutenção das atividades econômicas Faturamento dos negócios mantidos (comparação antes e depois) Renda familiar Avaliação qualitativa da situação pós-deslocamento
Satisfação com o processo de reassentamento	O processo de reassentamento atendeu satisfatoriamente as expectativas das famílias? Quais foram os pontos críticos? *(ex: prazo de recebimento; esclarecimentos recebidos; definição de novo imóvel; mudança de escola, etc.)* Grau de satisfação com a solução de reassentamento /realocação recebida	(somente na 2ª etapa): Avaliação da satisfação dos titulares/respondentes com o processo de reassentamento
Elaborado pela Consultoria-BID, 2025		

O quadro a seguir apresenta uma proposta de temas e indicadores para avaliação do grau de satisfação das famílias com o reassentamento:

Quadro 8– Proposta de Temas e Indicadores para avaliação do grau de satisfação das famílias com o reassentamento	
Indicadores Quantitativos	**Indicadores Qualitativos**
Qualidade das novas moradias:	***Percepção de conforto e segurança:***
- Avaliação estrutural das habitações.	- Opiniões das famílias sobre a sensação de segurança nas novas moradias.
- Condição de telhado, paredes, pisos, portas e janelas.	- Relatos sobre o conforto térmico e acústico das novas residências.
- Funcionalidade de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias.	- Observações sobre a iluminação natural e ventilação das casas.
Percepção de melhoria na qualidade de vida:	***Nível de participação nas decisões:***
- Pontuação atribuída pelas famílias para a qualidade de vida após o reassentamento.	- Registro da participação ativa das famílias em reuniões e discussões.
- Avaliação da acessibilidade a serviços básicos.	- Opiniões sobre a consideração de suas opiniões e necessidades no processo.
- Relato de mudanças percebidas no bem-estar geral.	- Sentimento de inclusão e respeito durante as negociações.
Impacto na saúde física e mental:	***Comparação entre expectativas e experiência:***
- Número de visitas médicas antes e após o reassentamento.	- Relato das famílias sobre a realização das expectativas pré-reassentamento.
- Relato de sintomas de estresse ou ansiedade.	- Observações sobre a adaptação à nova comunidade e vizinhança.
- Registro de doenças ou condições de saúde após o reassentamento.	- Percepção das mudanças positivas e negativas na vida diária.
Elaborado pela Consultoria, 2025	

Os dados das avaliações serão triangulados por meio de diferentes metodologias:

- Entrevistas e pesquisas quantitativas com famílias reassentadas.
- Grupos focais com moradores, considerando a modalidade de medida compensatória recebida.
- Workshops e oficinas com atores institucionais, para levantamento de lições aprendidas e recomendações para futuros reassentamentos.
- Análise documental para cruzamento de informações e verificação da coerência dos dados coletados.

Todas as atividades de avaliação serão conduzidas por equipes independentes, garantindo isenção e credibilidade na análise dos impactos do reassentamento.

13.3 Auditoria Final

A auditoria de conclusão (final) será realizada quando todas as medidas de mitigação tenham sido concluídas e as pessoas deslocadas tenham recebido oportunidade de assistência adequadas.

Esta auditoria incluirá:

- revisão detalhada da totalidade das compensações e das medidas de mitigação implementadas;
- comparação dos resultados da implementação com os objetivos acordados;
- conclusão sobre se o processo de monitoramento pode ser encerrado;
- e, se necessário, o estabelecimento de um plano de ações corretivas.

A Auditoria Final no contexto dos reassentamentos involuntários do PVNM tem o objetivo de averiguar o cumprimento e a conformidade ao PDAS 5 e seus requisitos, visando eliminar e/ou corrigir práticas e impactos não conformes. Por isso tem como um de seus resultados a elaboração de um plano de ações que deverá ser implementado para total correção dos impactos negativos. Verifica se todas as entregas foram realizadas, se todos os serviços acordados foram fornecidos.

Em função da escala e complexidade dos deslocamentos previstos esta auditoria deverá ser realizada por equipe de peritos externos que podem estar organizados em empresas ou organizações da sociedade civil, ou ainda por consultor (es) independente (es), que tenham reconhecida experiência em programas de reassentamento, desenvolvimento social e conhecimento comprovado do MPAS e especialmente do PDSA 5. Os termos de referência e as modalidades de contratação serão acordados e aprovados pelo BID.

14 CRONOGRAMA ESTIMADO

Em desenvolvimento

15 ORÇAMENTO ESTIMADO

Em desenvolvimento

16 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID). Marco de Políticas Ambientais e Sociais. Padrão de Desempenho Ambiental e Social 5: Aquisição de Terras e Reassentamento Involuntário. Washigton-DC, 2020, p. 75

_____. Diretrizes do Padrão de Desempenho Ambiental e Social 5: Aquisição de Terras e Reassentamento Involuntário. Washington: [s.n.], 2021.

_____. Panorama da produção habitacional de interesse social e de mercado popular financiada pelo PMCMV, PCVA e FGTS na Região Metropolitana de Contagem (2009-2022), 2023.

_____. Estudo Sobre o Déficit Habitacional de Contagem Focado em Famílias de Baixa Renda. Agosto de 2023.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Portaria 464, de 25 de julho de 2018 – "Dispõe sobre o Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades". Brasília, 2014. Disponível em: www.cidades.gov.br.

BRASÍLIA. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasil, 1988.

BRASÍLIA. Decreto nº 4.377, de 13 de setembro de 2002. Brasil, 2002.

CERNEA, M.M. 2002, Impoverishment risks, risk management, and reconstruction: A Model of population displacement and resettlement. Presented at UN Symposium on Hydropower and Sustainable Development, 27 to 29 October: Beijing, China.

JANNUZZI, Paulo de Martino. Indicadores para diagnóstico, monitoramento e avaliação de programas sociais no Brasil. Revista do Serviço Público, v. 56, n. 2, p.137-160, 2005. Disponível em: https://static.fecam.net.br/uploads/28/arquivos/4054_JANUZZI_P_Construcao_Indicadores_Sociais.pdf . Acesso em: 21 ago 2019

_____. Monitoramento e Avaliação de Programas Sociais: uma introdução aos conceitos e técnicas. Campinas, SP: Editora Alínea, 2016.

KAVAM, R. (2017). Consulta significativa às partes interessadas: série do BID sobre riscos e oportunidades ambientais e sociais. Banco Interamericano de Desenvolvimento.

KVAM, R. (2017). Avaliação de Impacto Social: como integrar questões sociais em projetos de desenvolvimento. Banco Interamericano de Desenvolvimento.

NOGUEIRA, Vera Maria Ribeiro. Avaliação e monitoramento de Políticas e Programas Sociais-revendo conceitos básicos. Revista Katálysis, v. 5, n. 2, p. 141152, 2002. Disponível em: http://org.redalyc.org/articulo.oa?id=179618335007> ISSN. Acesso em: 22 ago, 2019.

OLIVEIRA, E. et al. Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica. Brasília: Ministério das Cidades, 2009. Disponível em: http://dev.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/demanda_futura_por_moradias_uma_visao_demografica_rev__26_03_2010.pdf. Acesso em: 05 abr 2023.

UFMG, Relatório Síntese de Levantamento e Análise dos Aspectos Habitacionais em Contagem – Volume I. Produto 4. Belo Horizonte, 2024.

UN HIGH COMMISSIONER FOR REFUGEES (UNHCR), UNHCR Master Glossary of Terms, June 2006, Rev.1, Disponível em: https://www.refworld.org/docid/42ce7d444.html [Acesso em: 26/fev/2022]

VANCLAY, Frank (et. al). Avaliação de Impactos Sociais: Guia para a avaliação e gestão dos impactos sociais dos projetos. International Association of Impact Assessment, 2015.

17 ANEXOS

1. Metodologia de cálculo para estimativa de afetações

Considerando as três áreas da Amostra, conforme mencionado anteriormente, o cadastro foi realizado em apenas **29%** dos imóveis indicados para remoção. Diante do elevado percentual de imóveis não cadastrados (**71%**), a fim de aprimorar a estimativa das afetações, foi incluída uma projeção para os casos registrados como **"responsáveis não encontrados de imóveis fechados"** (**N=45**, sendo **10 em Boa Vista**, **1 em Pau Ferro e 45 na Vila Ipiranga**), de acordo com os seguintes passos e parâmetros:

A. **Estimativa das categorias de uso e ocupação para os imóveis não cadastrados:** baseada em uma distribuição proporcional dos usos e das condições de ocupação identificadas nos imóveis efetivamente cadastrados, conforme tabela adiante.

B. **Distribuição proporcional entre as faixas de valores dos imóveis e subcategorias: neste momento, c**onsiderando-se as características dos imóveis das áreas da Amostra, todos os imóveis foram considerados como passíveis de terem laudo de avaliação inferior ao valor de referência estabelecido (valor atual da Compra Assistida).

C. **Distribuição proporcional entre as soluções de reassentamento:** Para algumas medidas foi necessário atribuir algumas premissas para a distribuição dos quantitativos:
   - Novas unidades habitacionais: considerou-se 70% dos elegíveis
   - Compra Assistida: 20% dos elegíveis
   - Troca de Beneficiários: 5% dos elegíveis
   - Indenização por benfeitorias: considerou-se 5% dos elegíveis no caso de proprietários moradores de imóveis residenciais, e 100% dos proprietários não moradores.
   - Inquilinos: em função dos resultados do cadastro, considerou-se que 100% terão comprovação de alta ou muito alta vulnerabilidade, sendo portanto elegíveis à nova unidade habitacional.
   - Auxílio Financeiro Temporário: ainda que o programa trabalhe com a expectativa de reassentamento “chave-a-chave” para fins de estimativa considerou-se 50% daqueles destinados a reposição;

Tabela – Total da Amostra: Cadastrado, Estimado e Adicionado

USO	CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	BOA VISTA				PAU FERRO				VILA IPIRANGA				total Amostra
		CADASTRADO		ESTIMADO	TOTAL	CADASTRADO		ESTIMADO	TOTAL	CADASTRADO		ESTIMADO	TOTAL	
		N	%			N	%			N	%			
Residencial	Próprio	3	60%	6	9	0	0%	1	1	16	89%	31	47	57
	Alugado	2	40%	4	6	0	0%	0	0	1	6%	3	4	10
	Cedido/ emprestado	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
Misto (Residencial + outro uso)	Próprio	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
	Alugado	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
	Cedido/ emprestado	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
Comercial/ Serviço	Próprio	0	0%	0	0	0	0%	0	0	1	6%	2	3	3
	Alugado	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
	Cedido/ emprestado	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0	0%	0	0	0
A: TOTAL CADASTRADO		**5**	**100%**			**0**	**0%**			**18**	**100%**	**35**		
B: TOTAL ESTIMADO				**10**				**1**				**36**		**47**
TOTAL: A+B					**15**				**1**				**54**	**70**
C: Outras situações registradas no cadastro	Desocupado (vazio)	0				0				7				7
	Em construção	0				0				2				2
	Recusa	0				0				1				1
C: TOTAL "outros"		**0**				**0**				**10**				**10**
TOTAL A+B+C		**15**				**1**				**64**				**80**

Elaborado pela Consultoria – BID, 2025