

**CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR – UNICA
PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
PROGRAMA HABITAR BRASIL/BID
SUBPROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL DE MUNICÍPIOS
MBA EM GESTÃO URBANA, HABITACIONAL E DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

**AÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NO PROCESSO DE REMANEJAMENTO DAS
FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO PROGRAMA HBB DA REGIÃO CHICO MENDES E
COMUNIDADE DO MORRO DO MOCOTÓ**

PAULINA KORC

FLORIANÓPOLIS (SC), DEZEMBRO DE 2005.

**Programa Habitar
Brasil/BID Subprograma de
Desenvolvimento Institucional de
Municípios**

**Ministério das
Cidades**



CAIXA



Prefeitura Municipal de Florianópolis



PAULINA KORC

**AÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NO PROCESSO DE REMANEJAMENTO DAS
FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO PROGRAMA HBB DA REGIÃO CHICO MENDES E
COMUNIDADE DO MORRO DO MOCOTÓ**

Estudo de Caso desenvolvido como requisito para
obtenção do título de Especialista em Gestão
Urbana, Habitacional e do Desenvolvimento Social.
Professora Orientadora: Marli Dias de Souza Pinto,
Dra.

FLORIANÓPOLIS (SC), DEZEMBRO DE 2005.

**Programa Habitar
Brasil/BID Subprograma de
Desenvolvimento Institucional de
Municípios**

Ministério das
Cidades



CAIXA



Prefeitura Municipal de Florianópolis



SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS	4
CAPÍTULO I - DELIMITAÇÃO DO CASO	5
CAPÍTULO II - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	8
2.1 A PROBLEMÁTICA DA URBANIZAÇÃO DE FAVELAS	8
CAPÍTULO III - COLETA DE DADOS: Análise e Interpretação	15
3.1 SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL	15
3.2 PROGRAMA HBB EM FLORIANÓPOLIS	16
3.2.1 Estrutura dos Projetos Chico Mendes e Mocotó no âmbito da Administração Municipal .	18
3.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – REGIÃO CHICO MENDES.....	19
3.3.1 Identificação dos procedimentos de negociação na região Chico Mendes	20
3.4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – MORRO DO MOCOTÓ.....	23
3.4.1 Identificação dos procedimentos de negociação na comunidade do Morro do Mocotó	24
3.5 ASPECTOS POSITIVOS E NEGATIVOS QUE INTERFEREM NAS NEGOCIAÇÕES	26
3.5.1 Aspectos que influenciaram positivamente no processo de negociação na Região Chico Mendes	26
3.5.2 Aspectos que influenciaram positivamente no processo de negociação na Comunidade Morro do Mocotó	27
3.5.3 Aspectos que influenciaram negativamente no processo de negociação na Região Chico Mendes	27
3.5.4 Aspectos que dificultaram o processo de negociação na Comunidade Morro do Mocotó ...	28
3.6 ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS DE NEGOCIAÇÃO NOS PROGRAMAS HBB EM FLORIANÓPOLIS	29
CAPÍTULO IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
REFERÊNCIAS	36
ANEXOS	37
ANEXO 1 – MAPEAMENTO DO PROCESSO DE REMANEJAMENTO DAS FAMÍLIAS ATINGIDAS PELO PROJETO UAS (PASSOS, 2004, p. 39-43).....	38
ANEXO 2 – CADASTRO SÓCIO ECONÔMICO.....	44
ANEXO 3 – TERMO DE ADESÃO.....	47
ANEXO 4 – FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA FAMÍLIA	50
ANEXO 5 – INFORMAÇÕES DE HABITAÇÃO.....	53
ANEXO 6 – LAUDO DE AVALIAÇÃO	55
ANEXO 7 – SOLICITAÇÃO DE COMPARECIMENTO	57
ANEXO 8 - PARECER TÉCNICO SOCIAL	59
ANEXO 9 – TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL	61

LISTA DE SIGLAS

CH – Carteira Habitacional

CN – Comissão de Negociação

SAF – Setor Administrativo-Financeiro

PGM – Procuradoria Geral do Município

SMHSA – Secretaria Municipal da Habitação e Saneamento Ambiental

UAS - Projeto de Urbanização de Assentamentos Subnormais

HBB - Programa Habitar Brasil/BID

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CNBB – Conferência Nacional dos Bispos do Brasil

UEM - Unidade Executora Municipal

CI – Carteira de Identidade

CPF – Cadastro de Pessoa Física

SRC – Secretaria Regional do Continente

CAPÍTULO I - DELIMITAÇÃO DO CASO

Na implantação de projeto de urbanização em favelas, um dos grandes desafios está representado pela complexidade decorrente da interação entre o seu forte elemento social e as interferências das obras de engenharia.

O projeto de urbanização interfere radicalmente na vida das famílias quando se propõe a qualificação do espaço, tirando o indivíduo da condição de subnormalidade e inserindo-o na cidade formal. Para tanto, faz-se necessária a mobilização e o remanejamento das famílias, considerando que a própria comunidade está inserida no canteiro de obras, tornando-se fundamental viabilizar e otimizar espaços para o sistema viário, para os equipamentos comunitários, para a infra-estrutura, para as novas habitações, entre outras obras relacionadas ao projeto.

As ações são planejadas, porém o dinamismo e a imprevisibilidade se traduzem em dificuldades resultantes desse processo, requerendo uma abordagem que não encontra resposta nos moldes tradicionais.

Faz-se imprescindível a articulação entre os técnicos das diversas áreas atuantes e a comunidade, buscando o planejamento e o desenvolvimento das ações de modo a minimizar os impactos, mediando os conflitos inerentes. Esta atitude é fruto de uma nova visão e de um novo modo de atuação dos técnicos da área social, de engenharia e de arquitetura.

Para viabilizar as frentes de obras, é de vital importância o processo de remanejamento das famílias, quando são mediados os conflitos, conciliando interesses individuais e, prioritariamente, dando enfoque ao coletivo. Assim, o processo de remanejamento é altamente complexo e com grande dificuldade de execução, considerando a diversidade de ações envolvidas que interferem diretamente na vida das famílias.

O processo de remanejamento consiste num conjunto de ações a serem desenvolvidas junto às famílias atingidas diretamente pelo projeto, buscando criar espaços para novas frentes de obras. Assim, as famílias que residem em áreas previstas ao sistema viário, equipamento comunitário e à construção de novas unidades habitacionais, são envolvidas no conjunto de procedimentos, assim descritos: identificação das famílias atingidas; identificação das suas moradias; verificação dos cadastros; qualificação das moradias atingidas com a identificação da área construída, características construtivas, tipologia, entre outros; avaliação das moradias

atingidas; negociação com os proprietários; indenização da benfeitoria; remoção das famílias; demolição, carga e transporte das moradias atingidas.

Do conjunto de favelas existentes na Capital, uma das mais problemáticas situações de assentamentos situa-se na parte Continental do município, abrangendo três comunidades: Chico Mendes, Novo Horizonte e Nossa Senhora da Glória, também chamada como Região Chico Mendes, onde residem 1.400 famílias. Nessas comunidades está sendo implantado o projeto de urbanização, através do Programa Habitar Brasil/BID, denominado Projeto de Urbanização de Assentamentos Subnormais – UAS Chico Mendes.

O mesmo Projeto está sendo implantado na Comunidade do Morro do Mocotó. Comunidade esta localizada no maciço do Morro da Cruz, área central do município, caracterizada pelo imenso contingente de famílias residindo em habitações de risco e de extrema precariedade.

O Projeto UAS prevê as seguintes intervenções:

- execução de unidades habitacionais;
- execução de infra-estrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, distribuição de energia elétrica, contenção de encostas, sistema viário e pavimentação;
- execução de equipamentos voltados para a educação pré-escolar, geração de trabalho e renda e organização comunitária;
- projeto social para a mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e geração de trabalho e renda;
- regularização fundiária.

Foi a partir da participação da acadêmica no Curso MBA em Gestão Urbana, Habitacional e do Desenvolvimento Social, do Programa HBB-PMF/SC que teve requisito exigido a elaboração de um estudo de caso que surgiu a presente pesquisa, em envolver as comunidades beneficiadas pelo Programa, que buscou refletir sobre a questão norteadora: **Que ações de negociação, no processo de remanejamento, são necessárias para dirimir os conflitos junto às famílias atingidas pelo Programa na Região Chico Mendes e Morro do Mocotó?**

Deste modo, o objetivo do presente estudo é o de **analisar as ações de negociação no processo de remanejamento das famílias atingidas pelo Programa na Região Chico**

Mendes e Morro do Mocotó.

Para que o objetivo proposto venha a ser atendido, os procedimentos metodológicos, ou seja, o caminho delineado foi o seguinte:

Este trabalho está delimitado à apresentação da experiência realizada na Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental da PMF/SC, bem como a experiência adquirida no decorrer do Programa (2002-2005), enriquecida com a prática das negociações realizadas com aproximadamente 500 famílias que residiam às margens da BR 282 – Via Expressa (1996-2000), favorece uma análise e avaliação dos procedimentos utilizados para a montagem do processo e a visão da totalidade na abordagem a cada etapa do Programa.

O trabalho de negociação realizado tendo a participação da autora dessa pesquisa, através da SHSA, e do Chefe de Fiscalização de Obras e Posturas da Secretaria Regional do Continente, proporcionou a percepção de que a aprendizagem é diária, não havendo receita pronta para realizar a audiência de negociação.

CAPÍTULO II - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo apresenta a sustentação teórica para o presente estudo. Nele estão relacionados os conceitos fundamentais de processos de negociação no intuito de atingir a eficácia e a eficiência das ações desenvolvidas. Para gerenciar a urbanização de áreas de interesse social é mister a percepção e o conhecimento da formação desses aglomerados de sub-habitações, chamados de favelas.

2.1 A PROBLEMÁTICA DA URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

A concentração urbana tornou-se crescente em todo o país, varrendo a população em todas as direções, diminuindo drasticamente o nível populacional em alguns municípios aumentando consideravelmente em outros.

A perpetuação da má distribuição de renda no Brasil, cria tal desigualdade social, elevando o índice de pobreza da população, lançando as famílias para as favelas.

Tal espaço leva à construção de um imaginário relacionado ao mundo da exclusão, conferindo a este uma noção de marginalidade. A pobreza é avaliada como anomalia, espaço de medo, de violência, de comodismo, de miséria.

Entrementes, viver na marginalidade, na miséria, na pobreza é viver a carência de alimento, saúde, transporte, moradia e condições dignas de viver. A qualidade de vida no mundo urbano se deteriora com ritmo alarmante. A irregular ocupação do solo urbano pela população de baixa renda agrava o problema ambiental das cidades. Portanto, “as favelas são territórios de exclusão. A exclusão ambiental é apenas uma das dimensões da exclusão que é também social, econômica, jurídica e educacional” Maricato (apud DENALDI, 2001, p.2).

Toda esta situação se agrava quando as famílias, por falta de alternativas, fixam a moradia em terreno de propriedade alheia, de forma desordenada e carente de serviços essenciais como água, luz e esgoto, constituindo as favelas, segundo a definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (IBGE, 2000).

Cabe destacar que as favelas se proliferaram em todo território nacional são frutos de

um modelo de desenvolvimento econômico concentrador de renda que provoca os intensos fluxos migratórios para a os centros urbanos. Miranda (2000, p.63) analisa esse modelo de desenvolvimento adotado como gerador de “um país urbano, com grandes metrópoles, uma economia forte, porém com renda concentrada nas mãos de poucos. Isto se reflete de diversas maneiras. Uma delas são as favelas presentes em mais de 1519 municípios brasileiros. São mais de 930 mil domicílios nestas comunidades”.

A carência de políticas públicas oferece como alternativa, à população com menor poder aquisitivo, as ocupações desordenadas, sem soluções adequadas aos problemas instalados. A localização das favelas é, na sua maioria, em áreas onde o mercado imobiliário não se estabelece, de modo especial, considerando as restrições ambientais. Na impossibilidade de adquirir imóvel regularizado, dado o poder aquisitivo, as ocupações ocorrem em áreas de risco, de preservação permanente, dentre outras.

Outro fator agravante são as condições precárias de habitabilidade. Locais em que as famílias constroem suas moradias fora dos padrões mínimos aceitáveis, formando um retrato caótico, com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Segundo Passos (2004, p.6),

[...] a rusticidade e densidade das habitações e as elevadas possibilidades de risco, nas mais variadas formas, determinam condições indignas de moradias, sendo, portanto, insustentáveis social e ambientalmente. Contribui para o agravamento do problema as dificuldades do Poder Público em dar respostas rápidas, eficazes e efetivas.

As favelas estão intensamente ligadas às áreas de risco. Conforme afirma Figueiredo (apud PASSOS, 2004, p.6-7), há seis fatores contributivos para o surgimento dessas áreas:

- a má distribuição de renda, onde se estima que vivem no país 60 milhões de pessoas em condições de absoluta miséria;
- o acelerado crescimento dos grandes centros urbanos, provocando intenso fluxo migratório para esses locais;
- planejamento urbano deturpado, desconectado da realidade e buscando atender interesses específicos;
- a ocupação desordenada de encostas, baixadas e várzeas, evidenciando a omissão do poder público em coibir tal prática;
- a concepção de que as favelas não fazem parte da cidade formal, não sendo enfocadas como existentes de fato e de direito. Nesse sentido, as afirmações a

respeito são aproximadas, dificultando uma atuação adequada;

- a ineficácia da legislação específica, que tem se mostrado anacrônica para o enfrentamento do problema.

Todo esse contexto problemático é fruto de uma política habitacional que não incorpora a demanda dos setores mais empobrecidos, logo desvinculada de uma real política urbana.

Os conflitos decorrentes daí são apenas alguns problemas relativos à inadequada ocupação das áreas urbanas, dentre eles: o comprometimento de córregos e rios, com deposição de esgoto e lixo sólido, enchentes e transtorno no sistema viário. “A moradia, contudo, é a principal e mais extensiva forma de uso do solo urbano e a forma que mais provoca e sofre os efeitos desses problemas”, afirma o Setor Social da CNBB (1993, p.43).

Para tanto, o programa habitacional não é apenas a construção de novas unidades habitacionais, e sim, um conjunto de ações que consideram relevantes, como: o custo da moradia, a localização dos conjuntos habitacionais, a qualidade da urbanização e regularização fundiária, a prevenção às situações de risco, a recuperação de áreas degradadas.

No processo de urbanização de favelas, por força da necessidade de abrir espaços para sistema viário, equipamentos comunitários e novas habitações, ocorre a necessidade de realizar um constante remanejamento das famílias. Neste sentido, o remanejamento compreende um conjunto de ações relacionadas aos moradores diretamente atingidos pelas obras, abrindo espaços para a execução das mesmas, quais sejam:

- realização de levantamento planialtimétrico cadastral e sondagem do local;
- cadastramento das famílias e checagem dos dados;
- articulação com os moradores que serão removidos;
- articulação com os moradores que residem no entorno;
- identificação das famílias atingidas;
- identificação das suas moradias;
- verificação dos cadastros;
- qualificação das moradias atingidas (identificação da área construída, características construtivas, tipologia, entre outros);
- avaliação das moradias atingidas;

- negociação com os proprietários;
- indenização das benfeitorias aos moradores;
- remoção das famílias, demolição, carga e transporte das moradias atingidas.

O aspecto central do processo de remanejamento, compreende a realização de constantes negociações com as famílias.

Para uma prática responsável nesta questão é necessário ventilar o que é negociar. Segundo Marise Jenovitz (apud JUNQUEIRA, 2004, p. 1) “Negociação é um processo eminentemente humano, em que as partes politicamente precisam elaborar um acordo em conjunto”. Esta afirmativa vem ratificar a importância das negociações serem realizadas buscando uma comunicação bilateral, ou seja, considerando os princípios do projeto, como também, os anseios do morador.

Conforme Hammer (apud PASSOS, 2004, p.12), afirma que

o cliente assume papel de destaque no mundo dos negócios. Está mais exigente e ciente de sua importância na complexa cadeia dos mercados e quer resultados. [...] atender e satisfazer ao cliente é mais do que a meta a ser alcançada. É compromisso que será consolidado tendo-se o foco nos processos.

Tal postura deve ser assumida pelos técnicos responsáveis pela negociação, sempre colocando o morador como o maior beneficiário. Afinal, deve prevalecer o caráter eminentemente social, beneficiando a comunidade.

A negociação deve ater-se às profundas transformações por que passa cada morador no processo da negociação, haja visto estar inserido dentro de uma comunidade/sociedade. São transformações sempre constantes e, é impossível saber em que tempo e em que intensidade.

A negociação, através do mediador deve evitar reducionismos, ideologismos e dogmatismos, porém sem desviar-se do objetivo. Deve ter firmeza do objetivo e afabilidade com o morador. Sensibilidade de ver o morador como um ser sujeito no tempo.

Assim afirma Chauí (apud LOPES, 1996, p.8):

o sujeito é uma figura da consciência. Ela pode ser pensada sob três registros: 1. pela identidade consigo mesma (na figura psicológica do “EU”, “EGO”); 2. pela figura moral, ou ética, da responsabilidade e da liberdade (consciência é a pessoa); 3. pela faculdade de síntese ou conhecimento (que é o sujeito, não de um ego, não de uma pessoa, mas sim de um sujeito cultural, histórico).

Neste sentido, todas as negociações são diferentes, sem perder de vista os princípios, pois cada morador apresenta-se com anseios, necessidades, motivações e expectativas próprias. É relevante criar um clima propício para a audiência de negociação, destacando os benefícios mútuos, frutos de sua concretização.

Destacamos um outro aspecto que é a liberdade como “Valor ético central das demandas políticas a ela inerentes – autonomia, emancipação e plena expansão dos indivíduos sociais” (BONETTI, et al., 1996, p. 217). A audiência de negociação deve ser realizada num local reservado, onde os técnicos e o morador sintam liberdade de negociar sem constrangimento e interferência de outras pessoas, haja visto questões sigilosas que são colocadas.

A Comissão deve ter o cuidado de fornecer o valor do laudo de avaliação apenas ao beneficiário - proprietário do imóvel. Não é ético fornecer o valor da benfeitoria para estranhos ao processo a não ser com a apresentação de procuração devidamente registrada.

O Art. 15 do Código de Ética Profissional do Assistente Social afirma que é direito do assistente social ‘manter o sigilo profissional’. Já o Art. 16 prescreve que: ‘O sigilo protegerá o usuário em tudo aquilo de que o assistente social tome conhecimento, como decorrência do exercício da atividade profissional’ (BONETTI, 1996).

A prática de negociar favorece ao mediador uma análise e avaliação dos procedimentos utilizados para a montagem do processo e a visão da totalidade na abordagem a cada etapa de negociação.

Segundo Pontes (1995, p.70) “a categoria da totalidade é essencial para o trabalho desenvolvido junto aos moradores. É ver cada morador a partir da realidade da comunidade, considerando seus anseios, determinações, ideais. Esta comunidade deve ser analisada dentro de um contexto maior”.

A negociação deve ser realizada a partir do concreto, real. Pontes, inspirado em Karl Marx afirma que o processo de conhecimento dá-se a partir de aproximações continuadas. Daí a importância da equipe de negociação manter permanente contato com a comunidade, se fazer presente na dinamicidade da comunidade. Nenhum produto se colhe no plano do imediatismo, mas sim através do processo de conhecimento da totalidade concreta, um concreto pensado. Pontes (1995, p.71) afirma ainda que é “fundamental uma riqueza de conhecimentos de amplas esferas do saber humano”, porém, em virtude da complexidade das totalidades jamais irá alcançar a totalidade absoluta. É preciso aprender a aprender

diariamente, com olhar de aprendiz e não de quem é propriedade do conhecimento. Sem a compreensão do papel de mediador, o técnico esvazia por si mesmo sua função na comunidade.

Assim afirma Netto (apud KORC, 1997), buscar a legalidade de cada processo social é, em primeiro lugar, determinar os processos sociais; em segundo lugar, compreender sua dinâmica específica desses processos; e, em terceiro lugar, vincular essa dinâmica específica a outras dinâmicas específicas em outros processos sociais.

O trabalho de negociação, proporciona a percepção de que a aprendizagem é diária, não havendo receita pronta para realizar a audiência de negociação. Entretanto, o respeito às pessoas é princípio básico. O crescimento pessoal dá-se, à medida em que, há respeito mútuo (beneficiários e técnicos). O diálogo e a sintonia os envolvidos na negociação é imprescindível para não haver divergências no ato da audiência.

O Código de Ética Profissional do Assistente Social no Art. 10 retrata os deveres do assistente social, dos quais salientamos os incisos: d) incentivar, sempre que possível, a prática profissional interdisciplinar; e) respeitar as normas e princípios éticos das outras profissões.

Neste sentido, destacamos a importância da discussão, entre os técnicos da Comissão, sobre a ética de cada profissão envolvida, para que um compreenda o outro sem infringir os princípios, politizando, de forma ampla, sua prática profissional.

Em alguns casos o morador pode chegar a se alterar, porém a equipe de negociação deve imediatamente tomar a postura de moderador para possibilitar o acordo entre as partes ou, pelo menos, chegar ao bom termo. Pontes (1995, p.74) chama atenção para este ponto nevrálgico onde a “processualidade é constituída de forças moventes, contraditórias, atravessadas pela negatividade”.

O morador cria tensão, muitas vezes, apenas pelo fato de estar negociando com um órgão público, ficando neutro ao jogo de forças. Esta realidade sugere que os técnicos negociadores tomem uma postura onde confirmem que ambas as partes são favorecidas e sugerindo que uma nova audiência seja agendada. Na linguagem popular fala-se em ‘jogo de cintura’.

A este respeito Junqueira (2004, p. 4) sugere: “ataque o problema (que é o objetivo) sem atacar as pessoas. Dê seu apoio, escute o outro com respeito, seja cortês, expresse sua consciência do tempo e do esforço dele. Mostre que você está atacando o problema, e não a ele”.

A literatura do Serviço Social, sobre negociação, aponta que o acordo deve ser o momento culminante da negociação, onde ambas as partes sintam-se contempladas demonstrando tranqüilidade e satisfação. Este acordo deve retratar a solidificação do princípio da “Ampliação e consolidação da cidadania, considerada tarefa primordial de toda sociedade, com vistas à garantia dos direitos civis, sociais e políticos” (BONETI, 1996 p.218)

CAPÍTULO III - COLETA DE DADOS: Análise e Interpretação

O contexto no qual se realizou o estudo foi a Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental, a partir do Programa HBB – PMF/SC e as comunidades da Região Chico Mendes e Morro do Mocotó, que será apresentado a seguir:

3.1. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL

A atual Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental foi desmembrada da Secretaria de Habitação, Trabalho e Desenvolvimento Social no primeiro trimestre de 2005. As atribuições da SHSA compreendem:

- Gerenciar a política habitacional do Município, no sentido de atender as demandas habitacionais da população moradora nos assentamentos precários do município, entendendo essa demanda como o acesso à moradia, à infra-estrutura urbana e de saneamento básico, aos equipamentos urbanos tais como creche, posto de saúde, centros comunitários, áreas de lazer, centros de atividades econômicas, além de outros e à regularização fundiária.
- Gerenciar a política de saneamento ambiental do município.

Atualmente a secretaria é composta, em caráter informal pelas seguintes Assessorias:

- **Assessoria de projetos** – responsável pela elaboração de projetos de engenharia referentes à habitação, infra-estrutura, equipamentos comunitários e contenção de encostas, no intuito de minimizar as carências da população residente nas áreas de interesse social.
- **Assessoria de Habitação** – responsável pela urbanização das favelas e remoção das famílias ocupantes de áreas em situação de risco, qualificando o espaço urbano. Proporcionar condições dignas de moradia àquelas famílias que vivem em situação de subnormalidade buscando a sua inserção na cidade formal e sua inclusão social.
- **Assessoria de Saneamento Básico** – responsável pela educação sanitária e

ambiental, através da implantação de infra-estrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, drenagem, coleta de lixo, dentre outros.

- **Assessoria Administrativo Financeira** – responsável pelos serviços de suporte à realização das atividades da SHSA, quais sejam: administração de recursos materiais e humanos, compras de produtos e serviços, administração financeira e contábil da secretaria, do Fundo Municipal de Integração Social através do qual se supre as necessidades financeiras para a política habitacional, assim como apoio administrativo.

3.2 PROGRAMA HBB EM FLORIANÓPOLIS

O Programa Habitar Brasil/BID foi lançado em nível nacional no governo do então Presidente da República Itamar Franco, no intuito de implementar a urbanização nos assentamentos subnormais.

Este Programa tem por objetivo a ascensão da qualidade de vida das famílias, preferencialmente, com renda inferior a três salários mínimos, que residem em aglomerados urbanos de capitais de estados ou municípios com índice populacional acima de cinquenta mil habitantes.

Este investimento tem o enfoque na recuperação de áreas degradadas ou assentamentos subnormais.

Florianópolis foi o primeiro município a assinar o convênio Programa HBB, porém inúmeras dificuldades foram vivenciadas pelos técnicos como também pela administração municipal, considerando a falta de estrutura institucional e de planejamento habitacional, assim como a falta de orientações precisas do órgão federal. Esse pioneirismo exigiu dos técnicos diretamente envolvidos, esforço redobrado na elaboração dos projetos.

Este Programa foi estruturado em quatro níveis assim constituídos com suas respectivas responsabilidades:

- BID – financiar o Programa ao Governo Federal repassar ao município os recursos a fundo perdido.

- Ministérios das Cidades – Secretaria de Desenvolvimento Urbano – órgão responsável pela gestão do Programa HBB no âmbito federal e pelo aporte de recursos financeiros da União.
- Caixa Econômica Federal – repassar os recursos e oferecer apoio técnico aos municípios.
- Administração Municipal – elaborar, implementar e executar os projetos. Por exigência contida no manual operacional do Programa, foi necessário a estruturação da Unidade Executora Municipal (UEM), para acompanhar as obras, os trabalhos sociais, a gestão participativa com a comunidade e tomar as providências administrativas para o desenvolvimento do Programa. A UEM, atualmente, é coordenada pelo Secretário Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental, na administração anterior, era diretamente ligada ao gabinete da Prefeita.

O Programa Habitar Brasil BID está estruturado a partir de dois subprogramas, quais sejam: Subprograma de Desenvolvimento Institucional e Subprograma de Urbanização de Assentamentos subnormais:

- O Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI) tem o objetivo de ampliar e atualizar a capacidade institucional dos municípios. Criar e aperfeiçoar os instrumentos urbanísticos, institucionais e ambientais para a regularização de assentamentos subnormais. Oferecer capacitação aos técnicos que atuam direta e\ou indiretamente na execução do Programa. Ampliar a oferta de habitações de custo acessível além de criar estratégias de controle e estímulo à ocupação irregular das áreas.
- O Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS) tem o objetivo de implantar de forma articulada os projetos envolvidos, quais sejam: projeto de engenharia (habitação, infra-estrutura, equipamentos comunitários e contenção de encostas); projeto social (educação sanitária e ambiental, mobilização e organização comunitária, geração de trabalho e renda); projeto de regularização fundiária (elaboração dos contratos de financiamento das habitações, registro cartorário dos contratos e do loteamento, titulação da propriedade).

3.2.1 Estrutura dos Projetos Chico Mendes e Mocotó no âmbito da Administração Municipal

No decorrer deste trabalho iremos nos deter mais às ações da UAS, quando foram consolidados quatro Grupos Executivos para executar as ações do Projeto de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS) – Chico Mendes e Mocotó, para gerenciar a execução das atividades pertinentes ao projeto, sendo eles:

- **Grupo Executivo de Obras** – Responsável pelo gerenciamento da execução das obras de engenharia, pelo encaminhamento das questões técnicas e administrativas relativas ao projeto junto à Caixa Econômica Federal (cronograma físico financeiro, relatórios, reuniões, pareceres, etc), pela gestão dos recursos financeiros (reprogramação financeira, orçamento, etc) e pelo acompanhamento da administração financeira (emissão de solicitação de pagamento, relatórios de comprovação de contrapartida, prestação de contas, etc).
- **Grupo Executivo Social** – Responsável pelo gerenciamento e realização das ações consolidadas no projeto social, com vistas à mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e geração de trabalho e renda. Responsável também pela gestão dos recursos financeiros do projeto social (reprogramação financeira, orçamentária, acompanhamento dos pagamentos das faturas e prestação de contas, etc).
- **Grupo Executivo de Regularização Fundiária** – Compete a esse grupo gerenciar a elaboração dos contratos de financiamento, a regularização e aprovação do loteamento, o registro no cartório de registro de imóveis dos contratos e do loteamento e, finalmente, a titulação definitiva dos imóveis aos beneficiários.
- **Grupo Executivo de Remanejamento** – compete dar encaminhamento a todas as atividades relacionadas ao remanejamento dos moradores atingidos diretamente pelas obras, abrindo espaços para a execução das mesmas, quais sejam: identificação das famílias atingidas; identificação das suas moradias; verificação dos cadastros; qualificação das moradias atingidas (identificação da área construída, características construtivas, tipologia, entre outros); avaliação das moradias atingidas; negociação com os proprietários; indenização das benfeitorias aos moradores; remoção das famílias, demolição, carga e transporte das moradias atingidas.

No contexto desse trabalho, será dada ênfase ao Grupo Executivo de Remanejamento cujo processo de negociação está diretamente a ele ligado. A Comissão de Negociação participa ativamente deste Grupo. O poder executivo municipal exhibe um decreto nomeando esta Comissão composta por técnicos sociais, de edificações e equipe de engenharia com o objetivo de negociar a benfeitoria\edificação, efetuada pelos moradores em cima do terreno que é de propriedade do poder público municipal.

Cada grupo tem um coordenador vinculado ao coordenador da UAS. A formação destes grupos tem por objetivo a integração das atividades, possibilitando que os problemas sejam discutidos e encaminhados conjuntamente. Outro objetivo previsto era permitir um maior conhecimento de todo o projeto, seus entraves, proporcionando maior envolvimento dos técnicos em todos os aspectos. O trabalho multidisciplinar permite uma conscientização mútua dos técnicos para com o projeto e a comunidade atingida. Todos interagem entre si, de modo a contar com representantes dos demais nas suas reuniões. Isso tem viabilizado uma maior integração, possibilitando que os problemas comuns sejam discutidos com o enfoque de cada equipe e sejam compartilhados e resolvidos conjuntamente. Essa interatividade também tem permitido um maior conhecimento e envolvimento de todos com os problemas específicos de cada grupo, constituindo esse fator de valorização e conscientização mútua para a importância de todos no projeto e também para disseminar o conhecimento do projeto em todas as suas especificidades.

À medida que o Grupo Executivo de Remanejamento, atuava na área a ser urbanizada, observou-se necessidade de adotar uma série de procedimentos operacionais, para obter resultados eficientes e eficazes. No decorrer da elaboração e implantação do Programa Habitar Brasil - BID – Região Chico Mendes, envolvendo as comunidades Novo Horizonte, Chico Mendes e Nossa Senhora da Glória, foi iniciada a discussão de modo a estabelecer um conjunto de procedimentos operacionais consolidando o processo de negociação de forma padronizada.

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – REGIÃO CHICO MENDES

O Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais teve início na Região Chico Mendes, área Continental da Capital, como projeto piloto. Quando da sua elaboração, em 1998, a população era de aproximadamente 4.700 habitantes, totalizando 1.109 famílias.

Posteriormente houve um novo levantamento quando foi identificada uma população de 1.400 famílias, perfazendo cerca de 5.800 habitantes.

Um aspecto de suma importância a ser considerado é a densidade e precariedade habitacional, a carência de infra-estrutura, além de ser uma área que apresenta sérios problemas relacionados à violência, narcotráfico, desemprego, entre outros.

Tendo em vista este panorama, foi prevista a construção de 425 unidades habitacionais; a execução de reformas em 76 casas; a execução dos sistemas públicos de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica; de coleta de resíduos sólidos, a execução de obras de contenção de encostas; a execução de uma creche, de dois centros comunitários e de seis centros de atividades econômicas para geração de trabalho e renda.

3.3.1 Identificação dos procedimentos de negociação na região Chico Mendes

o Grupo Executivo de Remanejamento desenvolveu suas ações no sentido de implementar a melhoria da qualidade de vida das famílias, identificando quais seriam atingidas diretamente pelo projeto habitacional.

A definição das famílias a serem envolvidas no projeto é feita pelo Grupo Executivo Social, que, juntamente com o Grupo Executivo de Obras hierarquiza as famílias com base nos seguintes critérios:

- Casas em situação de risco e/ou de precariedade previstas para reconstrução;
- Casas localizadas na área prevista para abertura de ruas de acesso às residências. Considerando que existiam apenas becos e algumas ruas que não proporcionavam acesso e comodidade aos moradores, foi verificado que era imprescindível a definição de espaço para o sistema viário, garantindo segurança, rapidez nos serviços públicos, coleta de lixo, acesso de ambulâncias, dentre outros. Nesta etapa não era analisado o tipo e a qualidade de moradia existente no local, mas sim, a possibilidade de proporcionar acesso das famílias para suas moradias.
- Casas localizadas em áreas destinadas a implantação de espaços de uso comunitário, com o objetivo de proporcionar locais adequados às diferentes faixas etárias para realização de projetos de educação complementar (Centro de

Referência de Educação Complementar), oficinas educativas (arte, esporte), Educação de Jovens e Adultos (EJA), cursos de qualificação profissional levando em conta a vocação (pedreiro, eletricista, encanador), artesanato, informática. No projeto em questão foi prevista a construção de uma creche para atendimento das crianças residentes na comunidade e com perspectivas de estender o atendimento ao entorno.

Foi identificada também a necessidade de construir galpões com o objetivo de realizar projetos de geração de renda garantindo a sustentabilidade econômica das famílias. Espaços de lazer, antes quase inexistentes, também foram planejados para melhorar a qualidade de vida dos moradores e a possibilidade de usufruir deste direito. Também estava prevista a construção de dois centros comunitários.

Neste sentido, os técnicos analisaram a situação de cada família no seguinte contexto:

- Situação sócio-econômica
- Precariedade habitacional
- Necessidade do projeto (sistema viário, equipamentos comunitários)
- Relações sócio-comunitárias.

A preocupação, nesse caso, era abranger o menor número de famílias no processo de remanejamento. Mesmo assim, grande parte dos moradores foi atingida diretamente neste projeto.

Após a definição dos imóveis atingidos pelo projeto, foi realizada a identificação das famílias que constam no Cadastro Sócio-Econômico aplicado no ano de 1998 e na atualização do Cadastro realizada no ano de 2000. Neste mesmo ano foi recolhida assinatura dos proprietários que concordavam com o projeto, através do Termo de Adesão que é exigência do Programa. Ressaltamos que na Região Chico Mendes foi possível a adesão das famílias alcançando número superior a 80,0%.

Posteriormente foi realizada a abordagem para preencher a Ficha de Identificação da Família. Nesta etapa foi verificada qual família reside na casa e o número de pessoas que a compõem. Caso ultrapasse de sete integrantes a família será beneficiada com unidade habitacional diferenciada com 63,54 m².

Foi identificado também se há idosos ou pessoas com necessidades especiais. Para estas, o Programa prevê habitações diferenciadas, unidades com quarto no andar térreo facilitando a

locomoção. Concomitantemente, foi efetuado o registro das características da casa (madeira, alvenaria, mista) elaborando em seguida um croqui com a metragem e fotos. Todas estas informações são encaminhadas ao engenheiro para providenciar o Laudo de Avaliação.

Em seguida o processo, com todos os dados acima citados, é encaminhado à Comissão de Negociação. Esta por sua vez, planeja a Agenda, elegendo trinta minutos por família para realizar a audiência de negociação. A Solicitação de Comparecimento é entregue para cada família pela própria equipe que irá negociar, o que permite tomar conhecimento da casa a ser negociada e dos chefes de família que irão comparecer na data, horário e local marcados na Solicitação entregue.

No momento da audiência, primeiramente é recebido o documento de Solicitação de Comparecimento; feita a exposição do objetivo da negociação e são solicitados os documentos de identificação (CI e CPF) dos proprietários da casa a ser negociada. Os documentos são conferidos e devolvidos.

Já a assistente social preenche o Parecer Técnico Social com base nas informações da cópia do Cadastro de 1998 e 2000, cópia do Termo de Adesão e Ficha de Identificação da Família. O técnico em edificações analisa as características, o croqui e o registro fotográfico, iniciando assim a negociação da benfeitoria. É conferido com o proprietário os dados que constam no processo para não haver nenhum equívoco na avaliação.

Quando todas as informações são conferidas e o valor do Laudo de Avaliação é aceito pela família, estes resultados são registrados no Parecer Técnico Social. Na oportunidade são repassadas as informações sobre o projeto habitacional, o processo de remanejamento, as formas de pagamento das unidades habitacionais ou a forma de pagamento quando se trata de indenização em parcela única.

É esclarecido também que, se a família opta em permanecer na comunidade, o valor da avaliação da benfeitoria é abatido no valor do financiamento da unidade habitacional. Em seguida a assistente social registra todas as conclusões e encaminhamentos tomados na audiência. Efetivada a negociação, é elaborado o Termo de Desapropriação Amigável, assegurando que a negociação foi efetuada com sucesso.

Concluída esta etapa o processo é encaminhado à Carteira Habitacional para providenciar o contrato da unidade habitacional e, se a família optou por sair da comunidade, então o processo é encaminhado ao Setor Administrativo Financeiro para providenciar o empenho do respectivo valor a ser pago a título de indenização.

Salientamos que nesta trajetória de negociação estava prevista a participação de um representante da Associação de Moradores. A liderança definida pela comunidade indicada participava da audiência apenas quando seus interesses pessoais estavam em jogo. Posterior a essas situações, mesmo sendo convidada a comunidade não se fez mais presente.

Um aspecto importante é a realização da audiência de negociação na própria comunidade. No início, ano de 2003, era realizado na sede da PMF, o que dificultava o comparecimento das pessoas dado a falta de recursos financeiros de se locomover. Na avaliação dos procedimentos foi identificada a necessidade de aproximar a Prefeitura da comunidade, realizando as negociações no espaço comunitário. Tal mudança ofereceu condições às famílias de comparecerem na audiência.

Vale destacar que nos casos em que o acordo não era efetivado, a Comissão de Negociação levava ao conhecimento do Grupo Executivo de Remanejamento para discussão e encaminhamento. Tais resultados eram repassados às famílias em questão. Posteriormente se efetuavam novas tentativas onde a Prefeitura reavaliava os valores e a família também reconsiderava a fim de fechar o acordo. Quando não havia acordo e/ou a família exigia o valor da indenização da benfeitoria muito além da real situação da casa, o caso era encaminhado à Carteira Habitacional e esta, por sua vez, à Procuradoria Geral do Município para tomar as providências cabíveis.

Na seqüência a família era removida ao abrigo provisório, concomitantemente a casa negociada era demolida. Os abrigos provisórios, construídos pela Prefeitura, são locais onde as famílias aguardavam a construção das unidades habitacionais.

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – MORRO DO MOCOTÓ

A Comunidade do Morro do Mocotó está localizada no maciço do Morro da Cruz, área central desta cidade. Em 2001 foi realizada uma pesquisa através da Empresa Diagonal Urbana (EDU), no intuito de identificar o perfil sócio-econômico da comunidade. Na oportunidade já houve a definição das famílias a serem beneficiadas pelo projeto. Tais informações foram repassadas à Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU) sem a participação e intervenção dos técnicos da Prefeitura. A comunidade foi incluída no Programa HBB por estar dentro dos padrões de exigência do Programa. Na oportunidade foi realizada a coleta de assinaturas do Termo de Adesão, o qual retratava quais moradores aderiam ao projeto apresentado.

Na fase de elaboração dos projetos de infra-estrutura e de equipamentos comunitários elaborados pela Empresa Prosul, novamente não houve a participação dos técnicos do governo municipal. O projeto foi licitado, sendo que a empresa vencedora apresentou proposta acima do orçamento disponibilizado, implicando em cancelamento do processo.

No final de 2003 houve o recadastramento das famílias, desta vez aplicado pelos técnicos e estagiários da então Secretaria de Habitação, Trabalho e Desenvolvimento Social. Naquela oportunidade foram identificadas novas famílias com necessidades habitacionais, em razão da deterioração das suas casas. A morosidade na implantação do projeto habitacional, determinou o prosseguimento de nova clientela.

Considerando os inúmeros entraves encontrados no decorrer da implantação do projeto, de modo especial a falta de integração entre os técnicos envolvidos (EDU, Prosul, PMF), as famílias foram as mais prejudicadas pois, os problemas se ampliam sem perspectivas de solução.

3.4.1 Identificação dos procedimentos de negociação na comunidade do Morro do Mocotó

No decorrer do primeiro semestre de 2005, a construção das 38 unidades habitacionais teve seu início. Na oportunidade a equipe técnica retomou o contato com as famílias anteriormente definidas para serem beneficiadas. Houve desistência por parte de algumas famílias e adesão de outras.

Neste sentido foram identificadas outras famílias que aceitaram participar do projeto habitacional. Vale destacar que um dos aspectos que motivou as famílias a desistirem do projeto, além da morosidade, foi o fato de terem que sair do local onde estavam formados os vínculos de vizinhança, de amizade, de articulação, de confiança.

A família cria raízes e se molda ao espaço onde convive, criando resistência para residir em outro local mesmo que seja dentro da mesma comunidade. Neste sentido, algumas famílias continuam morando na casa em situação de risco, para as quais estão previstas melhorias habitacionais.

As 38 famílias beneficiadas apresentavam a seguinte situação de moradia:

- 15 em situação de risco

- 13 coabitação
- 10 aluguel

Salientamos que as casas identificadas como situação de risco foram demolidas. Após várias discussões entre a equipe técnica e a Comissão de Negociação se definiu que seriam demolidas somente as casas que apresentassem risco de desabamento.

A Comissão de Negociação conviveu com impasses pois, a construção das unidades habitacionais estava em fase conclusiva e a documentação que integra o processo não estava totalmente concluída para a efetivação da negociação. A Comissão, após solicitar os processos das 38 famílias, programou a Agenda, entregou a Solicitação de Comparecimento para cada família e efetivou as audiências de negociação.

Os processos das famílias que coabitavam com familiares ou pagavam aluguel, estavam incompletos, exigindo da Comissão de Negociação o registro fotográfico das casas onde estas famílias residiam, dado à importância da origem de cada família. Tais famílias assumiram financiamento integral considerando que não tinham benfeitoria própria para abater no financiamento da unidade habitacional. Já os processos das demais famílias estavam completos, ou seja, continham cópia do Cadastro Sócio-Econômico, Parecer Técnico Social, como também croqui, fotografia, características e Laudo de Avaliação da benfeitoria a ser negociada.

Os procedimentos na audiência de negociação foram os mesmos adotados na Comunidade Chico Mendes. Após a efetivação da negociação o processo foi encaminhado à Carteira Habitacional para elaborar o Termo de Desapropriação Amigável nos casos em que a casa estava prevista para demolição. O Termo de Adesão foi assinado após as negociações e incluído no processo. Os documentos pessoais dos beneficiários estavam sendo solicitados. A Comissão de Negociação teve dificuldades para efetivar as negociações em função de alguns documentos relevantes não estarem datados. Após a conclusão das negociações a Carteira Habitacional providenciou os contratos que foram assinados pelos beneficiários. Concomitantemente, a Comissão de Negociação agendou com as famílias a data das mudanças para as unidades habitacionais. Embora alguns impasses e a dificuldade para identificar o local onde residiam as famílias, a Comissão de Negociação coordenou a transferência das famílias e a demolição das casas em situação de risco com a participação da própria comunidade.

Para concluir a atuação desta Comissão na Comunidade Morro do Mocotó, foram

providenciadas placas educativas a serem colocadas nos 15 terrenos onde foram demolidas as casas em situação de risco. As mesmas alertam sobre a impossibilidade de se construir sobre os terrenos já que o projeto habitacional prevê espaço de lazer nestes locais.

3.5 ASPECTOS POSITIVOS E NEGATIVOS QUE INTERFEREM NAS NEGOCIAÇÕES

O processo de negociação sofre influência nos diferentes aspectos que interferem de forma positiva nas negociações como também dificulta e, por vezes, trava o processo. Assim, cabe destacar que as informações dirigidas às famílias devem ter como base os critérios previamente estabelecidos pela Prefeitura/Comunidade consoantes com as exigências do Programa HBB. É imprescindível a unanimidade nas informações repassadas aos beneficiários. Para melhor visualização das ações, influenciadas positiva e/ou negativamente, apontadas no estudo, apresentamos alguns aspectos relevantes:

3.5.1 Aspectos que influenciaram positivamente no processo de negociação na Região Chico Mendes:

- No início das negociações, cada processo era discutido entre a equipe da abordagem social e a Comissão de Negociação.
- A Comissão de Negociação realiza a discussão entre si de cada processo antes de efetuar a audiência.
- As informações precisas de cada benfeitoria e a unificação das informações criam confiança da Comissão junto aos moradores.
- Nos anos de 2002 e 2003 a Comissão de Negociação dispunha de um veículo (AFLOV) possibilitando a flexibilidade do horário de trabalho.
- No ano de 2004 integrou a Comissão de Negociação mais uma assistente social para dar suporte ao trabalho desenvolvido.
- A participação do representante da Associação de Moradores nas audiências de negociação.
- Reuniões regulares da UEM e dos Grupos Executivos.

- Coordenação social específica para cada Programa.

3.5.2 Aspectos que influenciaram positivamente no processo de negociação na Comunidade Morro do Mocotó:

- O trabalho desenvolvido em conjunto com a Carteira Habitacional influenciou na agilidade das negociações.
- As discussões entre a Comissão de Negociação e cada beneficiário a respeito dos critérios exigidos pelo Programa.
- O apoio efetivo da comunidade na efetivação do remanejamento das famílias.
- A receptividade das famílias na realização das mudanças.

3.5.3 Aspectos que influenciaram negativamente no processo de negociação na Região Chico Mendes:

- A morosidade na construção das unidades habitacionais desperta dúvidas e insegurança nos moradores quanto a efetivação do projeto habitacional.
- A não uniformização das informações sobre o Projeto, pelos técnicos envolvidos apresentam fatores que denotam descrédito.
- A antecipação de dados incorretos cria tensão na audiência de negociação.
- A morosidade no pagamento das indenizações da benfeitoria cria descrédito e inibe outras famílias de assinarem o Termo de Desapropriação Amigável.
- A morosidade no pagamento das indenizações da benfeitoria também suscita ao morador o desejo de exigir um valor maior, pois, muitas vezes, o imóvel que estaria adquirindo em outro local também sofre variação de preço.
- O acúmulo de atividades da Comissão de Negociação não oferece condições de discutir cada processo com a equipe técnica que efetua a abordagem e\ou Grupo Executivo de Remanejamento antes da audiência de negociação.
- A falta de veículos para deslocamento dos técnicos nas diferentes comunidades.
- As alterações do Projeto e o não cumprimento do que é acordado na negociação

geram desconfiança.

- Conflitos pessoais, resultantes da violência na região, são transferidos para a CN, influenciando no processo.
- A descontinuidade da participação do representante da Associação de Moradores nas audiências de Negociação.
- Participação das lideranças comunitárias reduzida a interesses pessoais desconectadas da visão coletiva.
- A falta de compromisso dos técnicos das diferentes áreas envolvidos no projeto habitacional e que atuam direta e/ou indiretamente na comunidade.
- Utilização dos critérios de forma diferenciada considerando exclusivamente a família abordada no momento.
- Desde o final da gestão anterior houve descontinuidade das reuniões da UEM e dos Grupos Executivos criando entraves entre técnicos e moradores dado a falta de respostas para algumas questões conflitivas.
- A falta de suporte técnico (assistente social) integrada à CN para desenvolver suas atividades.
- Falta de entrosamento do Setor Administrativo Financeiro a cerca do cumprimento dos compromissos estabelecidos nas negociações.

3.5.4 Aspectos que dificultaram o processo de negociação na Comunidade Morro do Mocotó

- Falta de entrosamento entre os técnicos que atuam no Programa HBB - Mocotó à equipe técnica do Programa HBB – Região Chico Mendes, provocando repetição de falhas.
- Falta de entrosamento da equipe técnica que atua na Comunidade e a Carteira Habitacional.
- A inexistência de data em alguns documentos fornecidos para a audiência de negociação.

- Distanciamento entre as exigências do Programa e a definição das famílias beneficiadas com unidades habitacionais.
- Realização do remanejamento das famílias sem a presença sistemática do técnico social em função do acúmulo de atribuições.
- Por ocasião da entrega das unidades habitacionais a falta de alguns documentos e a morosidade no encaminhamento ocasionaram atrasos, entraves e conflitos no processo.

3.6 ANÁLISE DOS PROCEDIMENTOS DE NEGOCIAÇÃO NOS PROGRAMAS HBB EM FLORIANÓPOLIS

Inicialmente é imprescindível frisar que o Programa HBB tem critérios estabelecidos em âmbito nacional. Isto significa que, independentemente da comunidade, região, situação social, os critérios devem ser adaptados de acordo com a realidade sem infringir os princípios básicos.

Salientamos a necessidade de criar espaços de discussão, onde os técnicos explicitem as formas de aplicabilidade dos procedimentos, no intuito de evitar repetição de erros. O Programa HBB apresenta exigências na sua execução e, as coordenações devem ter o entendimento para que não haja divergência nos critérios de seleção das famílias a serem beneficiadas pelo respectivo Programa.

No decorrer das negociações e do processo de remanejamento das famílias percebeu-se a falta de conhecimento das exigências do Programa, além da falta de profissionalismo para tomar certas decisões. O técnico não pode permanecer no âmbito sentimental, afetuoso. Precisa ter postura ética e definir as questões pendentes, tendo por fundamento os critérios do Programa.

É constante também a tendência de alterar as decisões de acordo com a forma em que a família foi abordada e sua receptividade.

Outra tendência dos técnicos sociais é levar à Prefeitura os problemas pessoais dos moradores. São comuns problemas de violência, ameaças de morte, dentre outros, que não são critérios para definir quem são os beneficiários. Para estes fins existem órgãos competentes e especializados neste assunto.

Cabe ressaltar que a Prefeitura está buscando resolver o problema habitacional e o que se refere à segurança deve ser tratado no âmbito do órgão competente.

Ressaltamos um outro aspecto que é falta de multidisciplinaridade. Os técnicos buscam este trabalho interdisciplinar ainda muito timidamente. Cada equipe protege/cuida da sua etapa de trabalho sem se preocupar com o contexto.

Analisando ainda a forma de aplicabilidade dos procedimentos, cabe destacar os ensaios que dizem respeito ao trabalho integrado entre os técnicos dos dois Programas. Para tanto, a oportunidade está sendo criada através da ampliação das discussões do Grupo Executivo de Remanejamento. O grupo se reúne sempre que possível às segundas-feiras para discutir os entraves e possíveis encaminhamentos que agilizem as ações referentes. Percebe-se uma certa resistência da equipe técnica de um Programa em aprender com os resultados positivos de outro Programa e considerar o debate como aprendizagem e não como perda de tempo.

É perceptível a necessidade de ampliar este grupo. Quando todo grupo envolvido direta e indiretamente está ciente dos compromissos, sente mais responsabilidade e torna-se co-responsável com o Programa e a equipe técnica. Busca-se desse modo dar atenção aos seguintes princípios fundamentais conforme o Código de Ética Profissional (BONETI, 1996):

- Defesa intransigente dos direitos humanos e recusa do arbítrio e do autoritarismo;
- Reconhecimento da liberdade;
- Ampliação e consolidação da cidadania;
- Posicionamento em favor da equidade e justiça social;
- Empenho na eliminação de todas as formas de preconceito, incentivando o respeito à diversidade;
- Garantia do pluralismo;
- Opção por um projeto profissional sem discriminação, sem dominação-exploração de classe, etnia e gênero, religião, nacionalidade, opção sexual, idade e condição física;
- Articulação entre as categorias profissionais;
- Compromisso com a qualidade dos serviços prestados e com o aprimoramento intelectual, na perspectiva da competência profissional.

CAPÍTULO IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo de caso teve o objetivo principal de analisar as ações de negociação, no processo de remanejamento, das famílias atingidas pelo Programa na Região Chico Mendes e Morro do Mocotó, a partir da vivência cotidiana no Projeto e, pode ser cumprido na íntegra, conforme delinea o mesmo em prosseguimento.

Salientamos a importância de discutir o Projeto com a comunidade antes das obras iniciarem, pois desta forma haverá maior adesão das famílias atingidas e os trabalhos irão fluir de forma menos conflitiva.

Ressaltamos, primeiramente, a importância da definição do projeto o qual representa, aos técnicos e aos moradores, de forma objetiva, quais famílias serão atingidas pelo processo de remanejamento. Alterações posteriores provocam indecisão para todos os envolvidos.

Com base na experiência avaliada apresentamos uma nova proposta de mapeamento dos processos de remanejamento, considerando o documento já existente (PASSOS, 2004, p. 39-43 - ANEXO 1), com o objetivo de facilitar a negociação com as famílias, de forma qualitativa.

Quanto aos aspectos principais de remanejamento deve se atentar para os seguintes itens:

a) Identificação das Famílias

- Para iniciar o processo é necessária a identificação das famílias a serem beneficiadas pelo Programa. Esta identificação deverá ser realizada através da equipe técnica multidisciplinar, a equipe social, juntamente com a equipe de projetos que atua e/ou atuará na comunidade em questão.
- O processo inicia-se com a inclusão da cópia do Cadastro Sócio-Econômico (ANEXO 2) o qual identifica o nome da comunidade, número da casa, o Setor (caso houver necessidade de cadastrar por setores), nome dos moradores e demais informações concernentes ao objetivo.

A seguir inclui-se no processo cópia do Termo de Adesão (ANEXO 3), o qual justifica a anuência da família em participar do Projeto.

b) Realização da Abordagem

Dado o tempo entre o preenchimento do Cadastro e a concretização das obras, considerando inclusive a grande mobilidade das famílias nas áreas de interesse social, é imprescindível uma nova abordagem preenchendo a Ficha de Identificação da Família datada (ANEXO 4), o qual irá apresentar informações atualizadas da família que reside no referido imóvel. Esta Ficha deverá ser preenchida por uma assistente social que faz parte do Projeto.

c) Levantamento Técnico

Concomitantemente com o preenchimento da Ficha de Identificação da Família é realizada medição do imóvel, produzindo assim o Croqui da Habitação para Avaliação e a Caracterização da Habitação para Avaliação (ANEXO 5), além do registro fotográfico. Este trabalho é desenvolvido por Engenheiro ou Técnico em Edificações.

d) Elaboração do Laudo de Avaliação

Com base no Croqui e na Caracterização da Habitação e nas fotografias, outro Engenheiro, nomeado por meio de um decreto, providencia o Laudo de Avaliação (ANEXO 6), contendo a metragem da habitação e o valor por metro quadrado, fornecendo o valor da indenização da benfeitoria devidamente datado. Neste sentido, vale destacar a importância do Croqui e da Caracterização estarem com informações precisas, para que o morador ao ser chamado pela Comissão de Negociação perceba a seriedade do Projeto. Quando as informações do processo não são reais, cria-se um desconforto entre as partes envolvidas na negociação e, na maioria das vezes, surgem conflitos dificultando a continuidade do Projeto.

e) Análise dos processos

Os processos contendo os documentos supra citados, devidamente datados, são encaminhados à CN que, em conjunto com o setor social, de engenharia e de planejamento, realizam uma análise do perfil de cada família, repassando elementos facilitadores, buscando subsidiar o processo de negociação.

f) Planejamento da negociação

Em seguida a Comissão de Negociação faz o agendamento de cada família para a negociação e entrega a cada família a Solicitação de Comparecimento (ANEXO 7). Destacamos a relevância da entrega deste documento ser efetuada pelos próprios técnicos que irão participar da audiência de negociação, pois estarão fazendo um primeiro contato informal com a família, além de estarem conhecendo a habitação que será negociada. Tal atitude dará

às famílias maior credibilidade e segurança para ambas as partes.

g) Realização da audiência de negociação

Chegado o momento da audiência, são adotados os seguintes passos:

- Primeiramente é recebido o documento Solicitação de Comparecimento;
- Exposição dos objetivos da negociação;
- Solicitados os documentos de identificação (CI e CPF) dos proprietários da casa a ser negociada. Os documentos são conferidos e devolvidos.

A assistente social preenche o Parecer Técnico Social (ANEXO 8), onde constam dados pessoais, composição familiar, motivo da negociação, breve histórico da família, com base nas informações da cópia do Cadastro, cópia do Termo de Adesão e Ficha de Identificação da Família.

O técnico em edificações analisa as características da habitação, o croqui e o registro fotográfico, iniciando assim a negociação da benfeitoria.

É conferido com o proprietário os dados que constam no processo para não haver nenhum equívoco na avaliação.

Na oportunidade são repassadas as informações sobre o projeto habitacional, o processo de remanejamento, as formas de pagamento das unidades habitacionais ou a forma de pagamento quando se trata de indenização em parcela única. É esclarecido também que, se a família opta em permanecer na comunidade, o valor da avaliação da benfeitoria é abatido no valor do financiamento da unidade habitacional.

A assistente social registra todas as conclusões e encaminhamentos tomados na audiência.

h) Emissão do Termo de Desapropriação Amigável

Efetivada a negociação é elaborado o documento que assegura que a negociação foi efetuada com sucesso, chamado Termo de Desapropriação Amigável (ANEXO 9).

Se a família optou pela unidade habitacional o processo é encaminhado à Carteira Habitacional para providenciar o contrato da unidade habitacional. A indenização é convertida em redução no financiamento da unidade habitacional. A família é removida ao abrigo provisório, concomitantemente a casa negociada é demolida. Os abrigos provisórios são residências que servem as famílias enquanto aguardam a construção das unidades

habitacionais.

Se a família tenha optado por sair da comunidade e receber o valor em parcela única, então o processo é encaminhado ao Setor Administrativo Financeiro para providenciar o empenho incluindo o respectivo valor a ser pago. Emitido o cheque, a CN agenda a data do pagamento da indenização que deverá ser realizado no ato da desocupação e demolição da casa. O pagamento é efetivado no momento em que a casa estiver totalmente vazia, pronta para sua demolição.

Vale destacar que nos casos que o acordo não é efetivado, a Comissão de Negociação leva ao conhecimento do Grupo Executivo de Remanejamento para discussão e encaminhamento. Tais resultados serão repassados às famílias em questão.

Posteriormente se efetua novas tentativas onde a Prefeitura reavalia os valores e a família também reconsidera a fim de fechar o acordo. Há casos que deverão ser encaminhados à Carteira Habitacional e esta, por sua vez, à Procuradoria Geral do Município, quando não houver acordo e\ou a família exigir o valor da indenização da benfeitoria muito além da real situação da casa.

Na seqüência a família é removida ao abrigo provisório, concomitantemente a casa negociada é demolida. Os abrigos provisórios são residências que servem as famílias enquanto aguardam a construção das unidades habitacionais.

Posteriormente a Comissão encaminha o processo à Carteira Habitacional.

Cabe à CN identificar junto às famílias a localização da nova unidade habitacional dado a nitidez que ambas as partes têm a respeito do acordo realizado na audiência de negociação.

Assim, conclui-se o presente trabalho, identificando algumas evidências, entre estas insistimos a respeito da co-responsabilidade dos técnicos direta e indiretamente envolvidos com a comunidade.

Outro aspecto a ser considerado é o respeito com a comunidade que, muitas vezes é entendida, por alguns técnicos, como ‘os protegidos’, os que ‘querem mais do que merecem’. Não é raro ouvir a frase: Vocês da CN defendem mais os moradores do que a própria Prefeitura, ou: Eles devem se contentar com o que a Prefeitura oferece, como também: Eles nem deveriam receber indenização porque invadiram a área. Tais colocações são extremamente anti-éticas, expressam a falta de profissionalismo e de compromisso.

Neste contexto, o Curso MBA em Gestão Urbana, Habitacional e do Desenvolvimento Social, do Programa HBB-PMF/SC, foi de suma importância para que cada técnico analise o seu trabalho profissional com compromisso e não apenas como fonte de renda. Tal conscientização dá-se aos poucos em perceber o morador das áreas de interesse social como um sujeito que busca conquistar a sua cidadania gradativamente.

E, por fim, foi possível sedimentar que o trabalho de negociação realizado, tendo a participação da autora dessa pesquisa, através da SHSA, e do Chefe de Fiscalização de Obras e Posturas da SRC, proporcionou a percepção de que a aprendizagem é diária, não havendo receita pronta para realizar a audiência de negociação. Entretanto, o respeito às pessoas é princípio básico.

REFERÊNCIAS

BONETTI, D. A. et al. **Serviço social e ética: convite a uma nova práxis**. São Paulo: Cortez, 1996.

CONFERÊNCIA NACIONAL DOS BISPOS DO BRASIL (CNBB) . **Onde moras?** São Paulo: Salesiana Dom Bosco, 1996.

DENALDI, R.; SAMPAIO, C. A.; GOIS, W. Urbanização em favelas do Snto André: intervenção num cenário de exclusão social. In: FÓRUM AMÉRICA LATINA HABITAR, 2000. **Anais....** Salvador, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2000**. Problema situacional do Brasil. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo/default.php>. Acesso em: 15 jun 2004.

JUNQUEIRA, L. A. C. **O que é negociação?** Florianópolis, 2004. (Material Didático do Curso de MBA em gestão Urbana, habitação e do Desenvolvimento – ÚNICA).

KORC, P. **Às margens da “via expressa”**: a prática de sujeitos coletivos pelo direito social a moradia. 1997. 177f. Monografia (Graduação em Serviço Social) – Universidade Federal de Santa Catarina, Curso de Graduação em Serviço Social, Florianópolis, 1997.

LOPES, R. J. Da concepção de sujeitos “aos modos de subjetivação”. **Serviço Social & Sociedade**, São Paulo, v. 17, n. 51, p. 7-22, ago. 1996.

MIRANDA, R. **Habitação popular & favelas**. Florianópolis, 2001.

PASSOS, E. B. **Mapeamaneto do processo de remanejamento das famílias atingidas pelo projeto de urbanização da comunidade Chico Mendes**. 2004. 65. Monografia (Especialização em Gestão Pública Municipal) – Universidade do Sul de Santa Catarina, Programa de Qualificação e Requalificação Profissional, Florianópolis, 2004.

PONTES, R. N. **Mediação e serviço social**. São Paulo: Cortez, 1995.

ANEXOS

ANEXO 1 – MAPEAMENTO DO PROCESSO DE REMANEJAMENTO DAS FAMÍLIAS
ATINGIDAS PELO PROJETO UAS (PASSOS, 2004, p. 39-43)

5.6.1.3 Mapeamento do processo de remanejamento das famílias atingidas pelo Projeto VÁS - Chico Mendes proposto nas reuniões com a equipe técnica.

Os trabalhos realizados conforme descritos no item anterior suscitaram discussões que permitiram um compartilhamento das experiências individuais e **conseqüentemente** uma visão mais ampliada do processo como um todo. Com base nesse contexto e seguindo os mesmos procedimentos descritos no item 5.6.1.2, foi proposta a melhoria do processo de remanejamento, tendo-se agora o cuidado de **identificar** todas as etapas do mesmo e/ou propor novas etapas. A partir desse trabalho, foi gerado um novo fluxograma contendo as etapas a seguir descritas.

Famílias identificadas. O setor de engenharia da SHTDS identifica as moradias e respectivas famílias atingidas pelo projeto.

Abordagem realizada. Embora não esteja corretamente representado no fluxograma, primeiramente o setor social da SHTDS recebe a listagem das famílias identificadas e realiza a abordagem, conforme já descrito no item 5.6.1.2. Em seguida monta um processo para cada uma delas.

Levantamento técnico realizado. O processo é enviado à equipe que faz o levantamento técnico das moradias (medições, características construtivas e registro fotográfico), em formulário próprio.

Laudo de avaliação realizado. O processo, agora contendo o levantamento técnico, é encaminhado à Secretaria de Obras para a elaboração do laudo de avaliação da moradia.

Análise de perfil realizada. O processo, contendo o laudo de avaliação, retoma ao setor social da SHTDS, que em conjunto com o setor planejamento e de engenharia da SHTDS, realizam uma análise do perfil da família, buscando subsidiar o processo de negociação.

Planejamento da negociação realizado. De posse da análise de perfil, realiza-se um planejamento das audiências de negociação (cronogramas, agendamentos das audiências, estratégia de negociação diante da análise de perfil, etc.). Essa etapa e a anterior se apresentam como estratégicas no processo como um todo e são novas ações propostas para a melhoria do processo.

Negociação realizada. Nessa etapa a comissão de negociação, compostas por representantes da área social e de engenharia da SHTDS, da Secretaria de Obras, da Secretaria do Continente, do Gabinete da UEM, juntamente com o morador interessado, realiza a audiência de negociação. Nesse ponto, embora não é representado para otimização do tempo da reunião, ocorre a bifurcação do processo, conforme processo anterior: 1) se não fechou o acordo a audiência é interrompida, dando-se um prazo para o morador pensar e estabelecer uma contraproposta, a qual vai ser novamente objeto de outra audiência. 2) se fechou o acordo do valor da indenização, é emitido e é anexado ao processo um parecer social feito pela Assistente Social do Setor Social da SHTDS.

Termo de desapropriação emitido. Na sequência, a Carteira Habitacional da SHTDS emite um termo de desapropriação, colhendo as assinaturas de membros da comissão e do morador. Nesse ponto, o processo segue novamente dois caminhos: 1) se o morador permanece no projeto- a indenização é convertida em redução no financiamento e o morador segue para os abrigos provisórios. 2) se o morador não permanece no projeto, é acordado o pagamento da indenização.

Cheque de indenização emitido. A secretaria de finança emite e entrega o cheque ao morador que não aderiu ao projeto e finalmente a casa e desocupada.

Análise financeira realizada. Em razão das frequentes reclamações da equipe, relacionadas a atrasos no processo por falta de recursos financeiros para o pagamento das indenizações, foi proposto um fluxo, que ocorre paralelo ao processo de remanejamento, para acompanhamento dessa demanda. O setor de planejamento da SHTDS é responsável por esses procedimentos.

Apresentamos a seguir o fluxograma da melhoria do processo de remanejamento proposto pela equipe técnica.

Figura 2 – Fluxograma do processo de remanejamento das famílias atingidas pelo projeto UAS – Chico Mendes proposto em reuniões com a equipe técnica

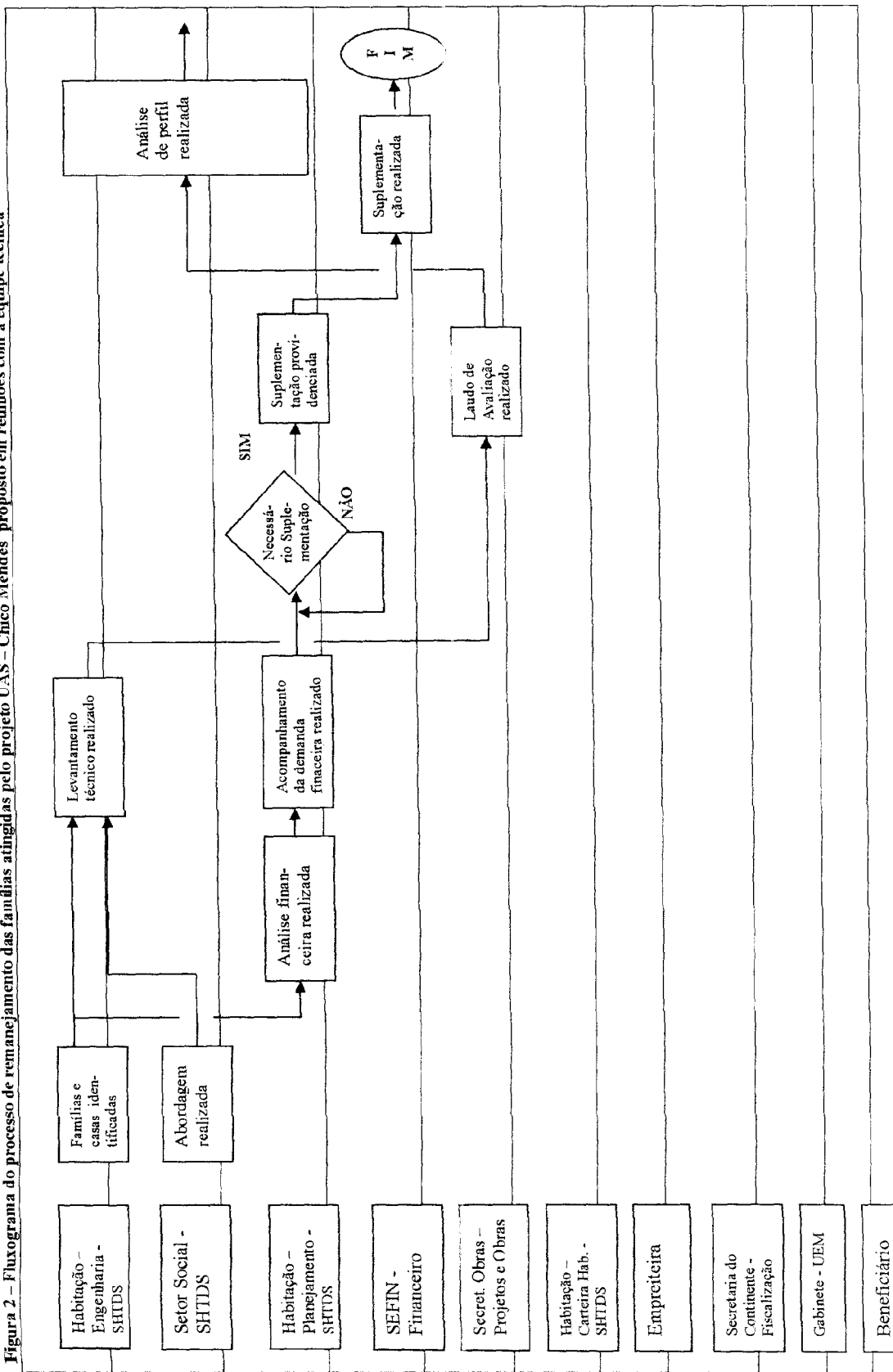
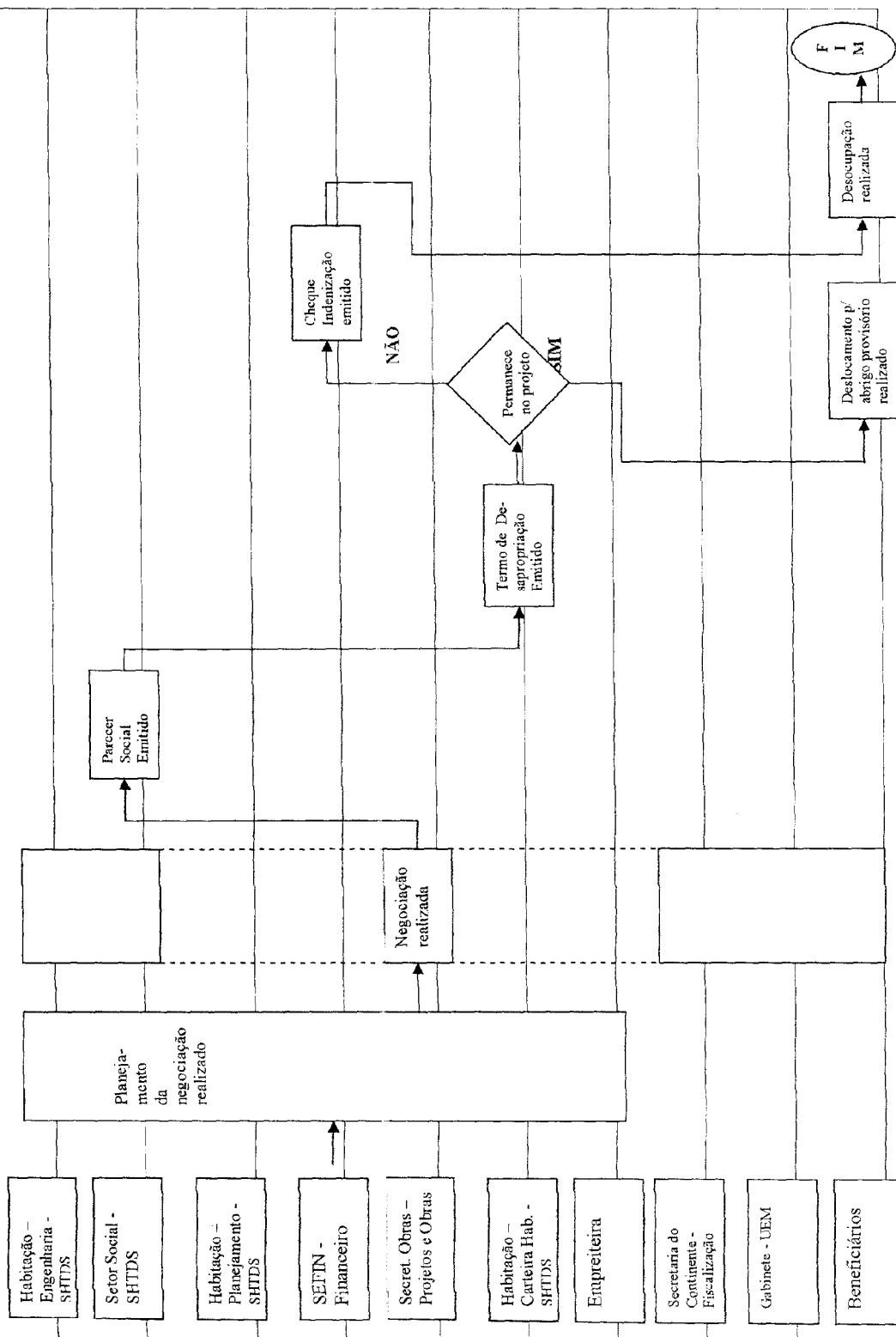


Figura 2 – Fluxograma do processo de remanejamento das famílias atingidas pelo projeto UAS – Chico Mendes proposto em reuniões com a equipe técnica



ANEXO 2 – CADASTRO SÓCIO ECONÔMICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL

CADASTRO SÓCIO-ECONÔMICO Nº

Pesquisador: _____ Entrevistado: _____

I LOCALIZAÇÃO

Endereço	Referência	Nº Cadastro imobiliário	Fone

II IDENTIFICAÇÃO

Nome do Responsável (Homem)	Apelido	Data Nascimento

Nº Identidade	Nº CPF	Naturalidade

Estado civil	Instrução	Ocupação

Local de trabalho / Bairro	Meio locomoção	Telefone	Tempo no atual emprego	Remuneração

Nome do Responsável (Mulher)	Apelido	Data Nascimento

Nº Identidade	Nº CPF	Naturalidade

Estado civil	Instrução	Ocupação

Local de trabalho / Bairro	Meio locomoção	Telefone	Tempo no atual emprego	Remuneração

Tempo de moradia Na comunidade	Última Cidade que a família residiu Florianópolis	Deseja retornar a cidade de origem? () SIM ou () Não

III PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA:

Participa / frequenta alguma instituição? Qual?
Como se deu a formação desta comunidade?

IV COMPOSIÇÃO FAMILIAR:

Idade	0-6 anos (nome)	Parentesco	Sexo	Creche?	Local
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>	
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>	
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>	

Idade	7-14 anos (nome)	Parentesco	Sexo	Estuda?	Série	Local
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>		
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>		
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>	S <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/>		

Idade	Acima de 15anos (nome)	Parentesco	Sexo	Instrução	Ocupação	Renda	Local
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				

Coabitações

Idade	Nome de outros moradores	Parentesco	Sexo	Instrução	Ocupação	Renda	Local
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				
			F <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/>				

VI - SAÚDE

Há na família, alguma pessoa com necessidades especiais? () SIM () NÃO

Cite as doenças com maior freqüência na família

Possui animais domésticos? () SIM () NÃO Pretende leva-los? () SIM () NÃO

Quais?

VI – SITUAÇÃO SOCIAL

Sua família participa de algum programa social? () SIM () NÃO.

Quais:

Quais as principais dificuldades na vida familiar?

Relacionamento familiar () Droga/Álcool () Desemprego() Violência doméstica ()

Outros:

VII USO E OCUPAÇÃO

Uso

Resid. Comercial Serviços Serv.Uso coletivo Vago Em Construção Demolida

ESPECIFICAR:

Regime de Ocupação

() Cedido	Informar nome do proprietário;	
() Alugado	Informar nome do proprietário:	Valor do aluguel:
() Próprio	Informar nome do proprietário ANTERIOR:	Valor da compra: () casa e/ou () terreno

VII SERVIÇOS PÚBLICOS QUE A FAMÍLIA PAGA

CELESC CASAN PMF - IPTU Telefonia FIXA

OBSERVAÇÕES

ANEXO 3 – TERMO DE ADESÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL
GABINETE DO SECRETÁRIO

TERMO DE ADESÃO, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES AO PROJETO MORAR BEM - MORRO DO MOCOTÓ A SER IMPLANTADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS COM RECURSOS DO PROGRAMA HABITAR BRASIL-BID.

Pelo presente documento, _____, brasileira, convivendo em regime de união estável, portadora da carteira de identidade nº _____, inscrita no CPF sob o nº _____, responsável e representante da unidade familiar cadastrada sob o nº _____, localizada no Morro do Mocotó, Florianópolis/SC.

DECLARA:

ADERIR ao Projeto Habitacional e de Urbanização do Morro do Mocotó, promovido pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, com recursos do Programa Habitar Brasil - BID, beneficiando as famílias nele residentes, com a construção de 38 (trinta e oito) unidades habitacionais novas, melhorias no sistema viário, iluminação pública, contenção de encostas, criação de um centro de convivência, praça, creche, centro de saúde, área de esporte e lazer, regularização fundiária e o desenvolvimento de trabalho social pautado na mobilização e organização da comunidade, na educação sanitária e ambiental e na capacitação profissional para geração de renda.

ASSUMIR o compromisso com a Prefeitura Municipal de Florianópolis nos seguintes termos:

1. Zelar pela manutenção e bom uso de todos os equipamentos comunitários, áreas de lazer e áreas verdes, existentes e que forem instalados na área.
2. Zelar pela manutenção e bom uso dos sistemas de esgotamento sanitário e pela infraestrutura implantada (pavimentação e drenagem).
3. Participar do processo de gestão das obras e trabalhos sociais.
4. Zelar pela preservação da área desocupada, evitando novas ocupações e possibilitando a recuperação ambiental, auxiliando a Prefeitura Municipal de Florianópolis na fiscalização através da comunicação, quando souber de novas invasões.
5. Desocupar a área onde reside, quando solicitado pela Prefeitura, dela retirando todos os pertences da família de forma a possibilitar a demolição da residência e a limpeza do terreno para recuperação ambiental.
6. Ocupar a nova casa (localizada em área específica na mesma comunidade - Mocotó) que for indicada pela Prefeitura em comum acordo, cuidando de sua manutenção e bom uso, inclusive quanto ao pagamento das despesas como água, luz, esgoto, IPTU e demais taxas inerentes a habitação de responsabilidade do proprietário.
7. Assumir um financiamento pela aquisição da nova casa e pagar as prestações mensais para quitar a dívida, de acordo com os cálculos que forem realizados pela Prefeitura segundo a capacidade econômica familiar, num prazo máximo de 25 (vinte e cinco) anos, com taxa de juros de 3% (três por cento) ao ano e demais condições definidas pelo Fundo Municipal de Integração Social - FMIS.

Nesta data, o valor estimado de venda do imóvel é de R\$ 24.109,25 (vinte e quatro mil, cento e nove reais e vinte e cinco centavos). O terreno não será cobrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL
GABINETE DO SECRETÁRIO

8. Não vender, trocar, emprestar ou alugar a nova casa sem autorização, por escrito, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, através do Fundo Municipal de Integração Social, até a quitação do financiamento.

Por sua vez, a PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS se compromete a:

1. Promover a urbanização e regularização fundiária da área, dotando-a de equipamentos comunitários, áreas de lazer e serviços de infra-estrutura.
2. Construir as 38 (trinta e oito) novas moradias das famílias a serem remanejadas, de alvenaria, seguindo os padrões de um sobrado, sendo cada unidade com área total construída de 42m² (quarenta e dois metros quadrados).
3. Indenizar ao concordante o valor da moradia atual, utilizando o valor da indenização para redução do financiamento a ser contratado.
4. Realizar e manter o projeto de participação comunitária, pautado na mobilização e organização da comunidade, na educação sanitária e ambiental e na capacitação profissional para geração de renda.
5. Reverter em favor da comunidade 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações para reinvestimento nas áreas comunitárias do empreendimento, de acordo com prioridades estabelecidas pelo Fundo Municipal de Integração Social - FMIS.

E por estarem de livre e espontânea vontade assumindo este compromisso, o presente instrumento será assinado em três vias para que se produzam os seus efeitos legais.

Florianópolis, 12 de setembro de 2005.

Município de Florianópolis

Testemunha

Concordante

Testemunha

ANEXO 4 – FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA FAMÍLIA



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria da Habitação e Saneamento Ambiental
Programa Habitar Brasil BID /Chico Mendes

OBS:

Parecer técnico Social: (Risco Pessoal e Social; Risco Habitacional)

Data: ___ / ___ / ___

Entrevistador:

Entrevistado:

ANEXO 5 – INFORMAÇÕES DE HABITAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E
SANEAMENTO AMBIENTAL
GERÊNCIA DE HABITAÇÃO

INFORMAÇÕES DA HABITAÇÃO

NOME :			
CI :	CPF :	PROJETO :	COMUNIDADE :
RUA :		Nº CASA :	SETOR :

QUADRO DE ÁREAS:	ALVENARIA:	MADEIRA:	CARACTERIZAÇÃO:	ACABAMENTO:
Área Fechada	m ²	m ²	Revestimento:	Estado:
Varanda	m ²	m ²	Pintura:	Estado:
Terraço	m ²	m ²	Cobertura:	Estado:
Muro/Cerca	m ²	m ²	Piso:	Estado:
Grade	m ²	m ²	Esquadrias:	Estado:
Outros	m ²	m ²	Muro:	Estado:

ORDEM DE DEMOLIÇÃO: A demolição depende da casa n° Demolir sem interferência no entorno

FOTOGRAFIAS DA HABITAÇÃO:

FOTO 1	FOTO 2

CROQUI DA HABITAÇÃO (SEM ESCALA)

DATA / /

Estagiário

Responsável

ANEXO 6 – LAUDO DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
GERÊNCIA DE HABITAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 IDENTIFICAÇÃO

NOME		
CI	/	CPF
PROJETO	COMUNIDADE:	
RUA	Nº CASA	SETOR

2 NATUREZA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

<input type="checkbox"/> ALVENARIA	m ²	<input type="checkbox"/> VARANDA COBERTA	m ²
<input type="checkbox"/> MURO	m ²	<input type="checkbox"/> FUNDAÇÃO. C/BALDRAME	m ²
<input type="checkbox"/> MADEIRA	m ²	<input type="checkbox"/> TERRAÇO DESCOBERTO	m ²
<input type="checkbox"/> GRADE	m ²	<input type="checkbox"/>	m ²

3 OBJETIVOS DA DESAPROPRIAÇÃO

O imóvel com as características acima será desapropriado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis com a finalidade de urbanização da Comunidade

4 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Os cálculos serão efetuados de acordo com o método de avaliação de custo de reprodução, com nível de rigor expedito.
FÓRMULA: $V = P \times S \times K$ onde,
V= Valor da Avaliação em R\$, P= Valor do m² em R\$, S=Área a desapropriar em m² e K= Fator de depreciação/redução.

5 AVALIAÇÃO

BENFEITORIAS	TABELA	P (R\$/m ²)	S (m ²)	K	V (R\$)
ALVENARIA					0,00
MADEIRA					0,00
VARANDA COBERTA					0,00
TERRAÇO DESCOB.					0,00
MURO					0,00
PORTÃO DE FERRO					0,00
FUND. C/BALDRAME					0,00
TOTAL AVALIADO					0,00

IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM R\$ ().

DATA / /

ANEXO 7 – SOLICITAÇÃO DE COMPARECIMENTO



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria da Habitação e Saneamento Ambiental
Programa Habitar Brasil BID - Mocotó

SOLICITAÇÃO DE COMPARECIMENTO

A Prefeitura Municipal de Florianópolis solicita o comparecimento de Vossa Senhoria no local, dia e hora abaixo indicados, para a realização da **audiência de negociação** visando tratar da desapropriação e indenização da casa cadastrada sob o N° _____, Comunidade Mocotó, situada na **área destinada para a construção da creche do Programa HBB – Mocotó.**

OBS: **FAVOR TRAZER DOCUMENTOS PESSOAIS** (CI e CPF do casal)

Florianópolis, 17 de novembro de 2005.

Coordenador da Comissão Especial de Avaliação dos Imóveis das
Regiões do Chico Mendes, Nossa Senhora da Glória, Novo
Horizonte, Vila Aparecida e Morro do Mocotó
(Decreto Municipal N° 3426/2005)

Local:

Dia: ____ / ____ /2005

Hora: _____

Nome do Responsável: _____

Assinatura: _____

ANEXO 8 - PARECER TÉCNICO SOCIAL



Prefeitura Municipal de Florianópolis
Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental
Setor Ação Comunitária

PARECER TÉCNICO SOCIAL

Comunidade	Fone
Rua	Casa nº Setor

DADOS PESSOAIS

Nome	Data Nasc. / / Idade
Naturalidade	CI
Ocupação	CPF
Renda Mensal R\$	

DADOS PESSOAIS CONJUGE

Nome	Data Nasc. / / Idade
Naturalidade	CI
Ocupação	CPF
Renda Mensal R\$	

COMPOSIÇÃO FAMILIAR

--

Motivo da Negociação: _____ _____

Histórico: _____ _____ _____ _____

ENCAMINHAMENTO/OBSERVAÇÕES

--

Assistente Social

Florianópolis, _____ de _____ de 2005.

ANEXO 9 – TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL
GABINETE DO SECRETÁRIO**

TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, COM A INTERVENIÊNCIA DO FUNDO MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO SOCIAL E O(A) EXPROPRIADO(A), ABAIXO IDENTIFICADOS, EM CONFORMIDADE COM AS CLÁUSULAS ABAIXO:

Em Florianópolis, aos / / , na Sede da Prefeitura Municipal, compareceram, de um lado, como Expropriante o Município de Florianópolis, neste ato representado pelo Secretário da Habitação e Saneamento Ambiental Sr. , e de outro lado, como Expropriado, Sr. a fim de assinarem em caráter irrevogável e irretratável o presente termo de desapropriação amigável de benfeitoria.

Cláusula Primeira – É objeto do presente termo de desapropriação amigável, a benfeitoria consistente de uma construção de , localizada na Região Chico Mendes, nº , Setor , nesta Capital, declarada de utilidade pública através do decreto municipal nº 465 de 18/07/2000, destinada ao reassentamento de famílias carentes.

Cláusula Segunda – O valor da benfeitoria é de R\$ (), conforme Laudo de Avaliação da Secretaria Municipal da Habitação e Saneamento Ambiental, datado de / / , importância que será utilizada como pagamento de parte do valor de uma casa a ser construída na Região do Chico Mendes e destinada Expropriado .

Cláusula Terceira – Após a conclusão da obra, o Município se compromete a formalizar o Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Popular Urbano referente ao financiamento da unidade com Expropriado ou o Contrato de Permissão de Uso Não Remunerada de Imóvel Popular Urbano, no caso de Expropriado não possuir renda para assumir o financiamento, bem como transmitir a posse do imóvel.

Parágrafo Único: Para a formalização do contrato, Expropriado se compromete a entregar à Secretaria de Habitação, Trabalho e Desenvolvimento Social, nos prazos por esta definidos, os documentos pessoais solicitados.

Cláusula Quarta – Para moradia de Expropriado durante a fase de construção da habitação será cedida uma unidade no Abrigo Provisório da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único: Expropriado se compromete a manter o Abrigo Provisório em perfeitas condições de habitabilidade, integridade física e conservação até a sua devolução para a Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Cláusula Quinta – O Município se imitirá na posse do imóvel descrito na Cláusula Primeira, o qual será entregue pelo expropriado, livre e desembaraçado, podendo o Município praticar todos os atos decorrentes da posse da área necessária ao reassentamento de famílias carentes, a contar da data da assinatura deste termo.

Fica eleito o foro da Comarca da Capital para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento. E por estarem justos e acordes, assinam o presente termo em três vias de igual teor para que produza seus jurídicos e legais efeitos, na presença de duas testemunhas.

Município:

Interveniente:

Município de Florianópolis

Fundo Municipal de Integração Social

Expropriados:

Testemunhas:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL
GABINETE DO SECRETÁRIO**

TERMO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, COM A INTERVENIÊNCIA DO FUNDO MUNICIPAL DE INTEGRAÇÃO SOCIAL E , EM CONFORMIDADE COM AS CLÁUSULAS ABAIXO:

Em Florianópolis, aos / /2005, na Sede da Prefeitura Municipal, compareceram, de um lado, como Expropriante o Município de Florianópolis, neste ato representado pelo Secretário da Habitação e Saneamento Ambiental, Sr . , e de outro lado, como Expropriado, Sr . , a fim de assinarem em caráter irrevogável e irretratável o presente termo de desapropriação amigável de benfeitoria.

Cláusula Primeira – É objeto do presente termo de desapropriação amigável, a benfeitoria consistente de uma construção de , localizada na Região Chico Mendes, nº , Setor , nesta Capital, declarada de utilidade pública através do decreto municipal nº 465 de 18/07/2000, destinada ao reassentamento de famílias carentes.

Cláusula Segunda – O valor da benfeitoria é de R\$ (), conforme Laudo de Avaliação da Secretaria Municipal da Habitação e Saneamento Ambiental, datado de / / .
Parágrafo Único: O Expropriante pagará Expropriado, neste ato, numa única parcela, o valor de R\$ ().

Cláusula Terceira – O Município se imitirá na posse do imóvel descrito na Cláusula Primeira, o qual será entregue pelo expropriado, livre e desembaraçado, podendo o Município praticar todos os atos decorrentes da posse da área necessária ao reassentamento de famílias carentes, a contar da data da assinatura deste termo.

Cláusula Quarta – Expropriado declara, sob as penas da lei, ter conhecimento que não poderá mais ser atendido por qualquer outro programa da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Cláusula Quarta – Pelo presente, Expropriado dá plena e total quitação, nada mais tendo a reclamar em juízo ou fora dele sobre este acordo, ou direito, decorrente desta transação.

Fica eleito o foro da Comarca da Capital para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E por estarem justos e acordes, assinam o presente termo em três vias de igual teor para que produza seus jurídicos e legais efeitos, na presença de duas testemunhas.

Município:

Município de Florianópolis

Interveniente:

Fundo Municipal de Integração Social

Expropriados:

Testemunhas:

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.