

# PROJETO URBANIZAÇÃO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO DA REGIÃO CHICO MENDES,

PROGRAMAS: HABITAR BRASIL E HABITAR BRASIL BID

O projeto Chico Mendes compreende uma intervenção numa área considerada de Interesse Social, pelo Município de Florianópolis-SC, caracterizada originalmente como “Favela”, localizada no Bairro Monte Cristo.

A área abrange três comunidades com associações distintas: Nossa Senhora da Glória, a própria Chico Mendes e Novo Horizonte.

O projeto foi concebido a partir da iniciativa da administração municipal e viabilizado com o aporte de recursos dos Programas Habitar Brasil e Habitar Brasil – BID. Esses Programas tem a promoção do Governo Federal, com a participação do Banco Interamericano de Desenvolvimento (empréstimo) e contrapartida do Município.

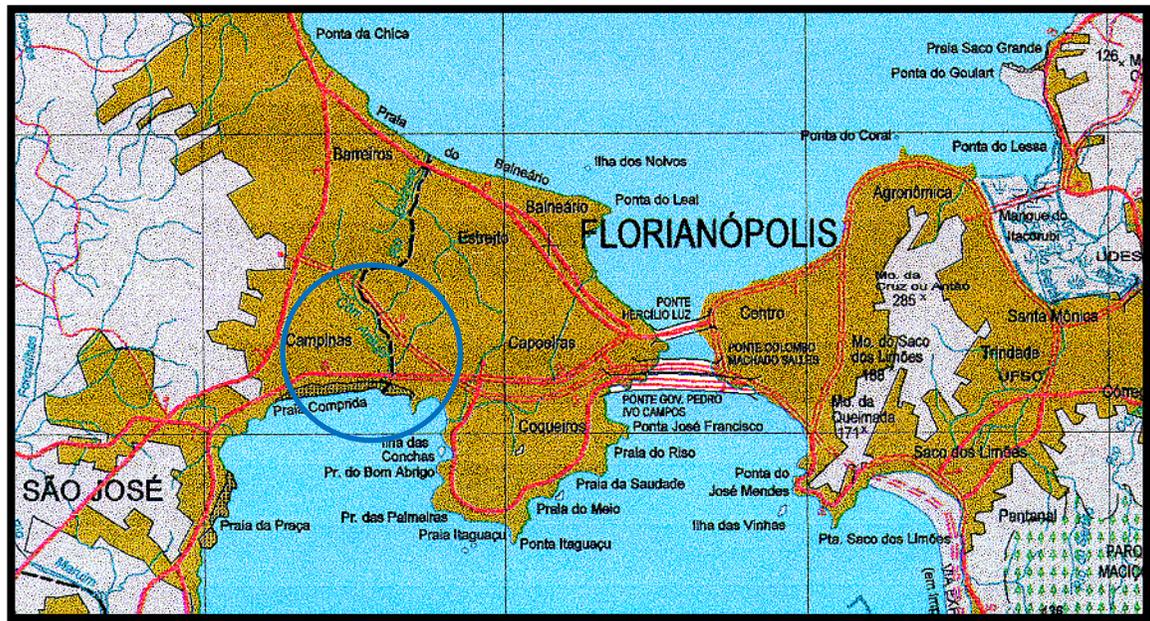
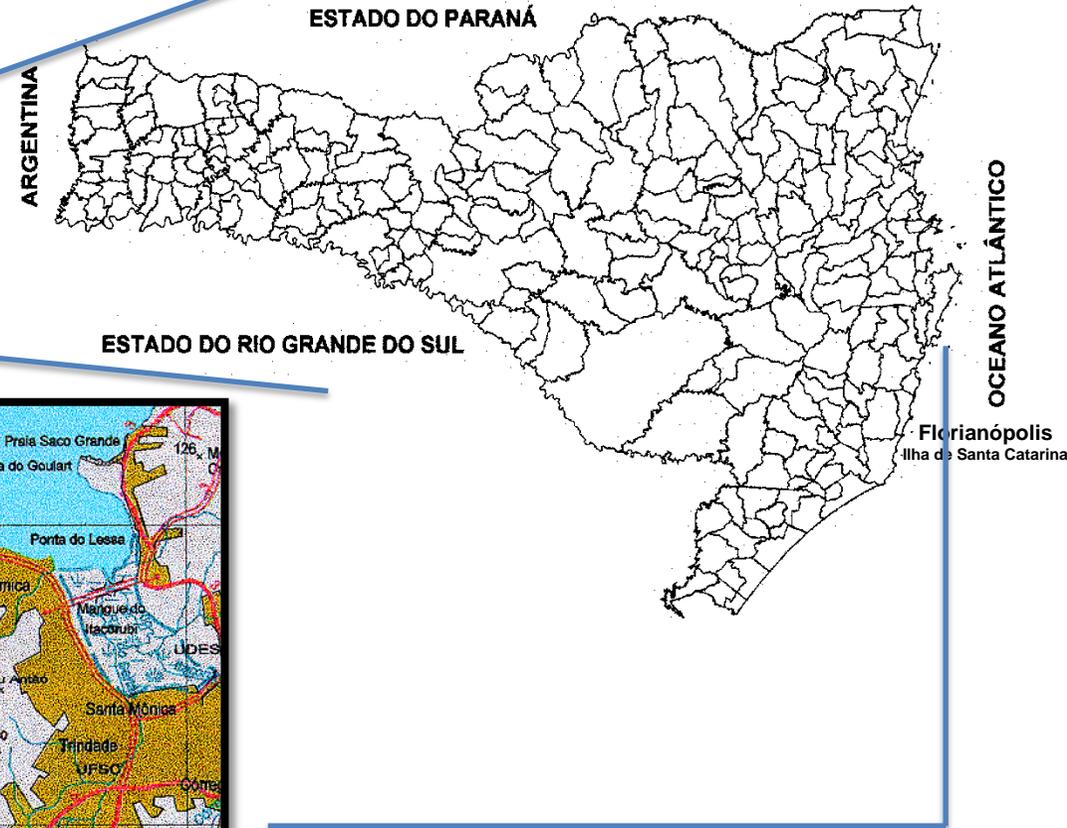
Destaca-se nas últimas gestões do Município a política de priorizar a questão da habitação social, apresentando projetos para captação de recursos e disponibilizando contrapartida financeira para viabilizar a implantação dos projetos.

O grande desafio do projeto, além das melhorias nos aspectos ambiental, urbanístico, habitacional e social é a transformação da área, com forte estigma de “favela”, numa área integrada a região de entorno.

## CONTEÚDO

- INTRODUÇÃO
- DIRETRIZ GERAL
- DIRETRIZES ESPECÍFICAS
- JUSTIFICATIVAS
- OBJETIVOS
- ESTRATÉGIAS
- CONDICIONANTES
- METODOLOGIA
- CARACTERÍSTICAS DA COMUNIDADE
- CARACTERÍSTICA DA ÁREA
- CARACTERÍSTICAS DOS PROGRAMAS/PROJETOS
- PROGRAMA HABITAR BRASIL
- PROGRAMA HABITAR BRASIL BID
- CARACTERÍSTICAS CONCEITUAIS DO PROJETO
- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO PROJETO
- URBANIZAÇÃO
- HABITAÇÕES
- INFRA-ESTRUTURA URBANA
- INFRAESTRUTURA SOCIAL
- METAS
- PARTICIPAÇÕES
- REFERÊNCIAS

# LOCALIZAÇÃO



A escolha da área da região do Chico Mendes, para elaboração do projeto e aplicação dos recursos dos programas Habitar Brasil e Habitar Brasil – BID, foi feita com base em critérios de hierarquização, que levaram em conta principalmente os aspectos Social, Urbanístico, Infra-estrutura, Habitação e Legal.

Considera-se este projeto um grande passo social, principalmente na fase inicial, momento em que o poder público, de um modo geral, encontrava-se desacreditado perante as comunidades; diante das condições precária da estrutura institucional do Município, especialmente do setor que tratava da questão habitacional e a situação das comunidades que passavam por um momentos de desestruturação em relação a organização e mobilização.

O conceito utilizado neste projeto foi o de urbanização de áreas ocupadas, sendo relevante a complexidade em relação à área, as características da população, os condicionantes do programa, bem como as propostas apresentadas pelo projeto.

### DIRETRIZ GERAL

Desenvolvimento de um projeto de urbanização e regularização da área ocupada, com a diretriz de se manter as famílias na própria área.

## DIRETRIZES ESPECÍFICAS

(Política/administrativa)

- Disposição política para investir na área social.
- Priorização da área mais problemática
- Desenvolvimento institucional

(Conceitual)

- Intervenção abrangente e integral;
- Atendimento das demandas caracterizadas na área;
- Interesse coletivo sobrepondo ao individual;
- Habitação entendida num sentido mais amplo;

(Técnica/Ambiental)

- Sustentabilidade do projeto;
- Urbanização com reordenamento espacial;
- Flexibilidade/ adaptabilidade do projeto à realidade.

## JUSTIFICATIVAS

- Características e condições da área – irregularidade/precariedade;
- Situação das comunidades – organização;
- Características dos programas;
- Disponibilidades de recursos.

## CONDICIONANTES

- Características do programa;
- Dispositivos legais;
- Condições da organização comunitária;
- Limitações da estrutura institucional.

## OBJETIVOS

- Objetivo Geral

Melhorar a qualidade de vida das famílias, especialmente relacionada às condições de habitabilidade.

- Objetivos Específicos

- Reordenar os espaços
- Eliminar situações de risco
- Melhorar a infra-estrutura urbana
- Implementar equipamentos sociais
- Melhorar as condições de emprego e renda
- Melhorar as condições de saúde
- Promover a regularização urbanística e fundiária.

## ESTRATÉGIAS

- Implantação da obra em etapas
- Estabelecimento de grupos executivos:
- Grupo Executivo Social
- Grupo Executivo de Remanejamento
- Grupo Executivo de Obras
- Grupo Executivo de Regularização
- Monitoramento através de reuniões sistemáticas

## METODOLOGIA

- Participação comunitária;
- Integração interinstitucional;
- Planejamento das ações;
- Capacitação técnica/ desenvolvimento institucional;
- Coordenação do projeto

## CARACTERÍSTICAS DA COMUNIDADE E DA ÁREA

### CARACTERÍSTICAS DA COMUNIDADE

#### Origem

- A formação das comunidades apresenta três momentos distintos:
- Nossa Senhora da Glória, mais antiga (1975),
- Chico Mendes (1980) e
- Novo Horizonte (1985)

#### Procedência

- As famílias procedem de diversos pontos do país, com predominância do Oeste do Estado de Santa Catarina.

#### Organização Comunitária

- Cada uma das três comunidades possui Associação de Moradores, porém, apresentam problemas de organização.

#### População

- Dados conforme cadastro de moradores 1998/2000
- 1.109 famílias – 4.800 pessoas – 1998
- 1.360 famílias – 5.000 pessoas – 2000 (grande mobilidade urbana)
- Problemas sociais mais comuns: renda/violência/trafego

### CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

#### Situação fundiária

- A área apresenta irregularidade urbanística e fundiária

#### Tamanho da área

- Área aproximada: 127.000,00m<sup>2</sup>

#### Condições Urbanísticas

- Malha viária caótica, terrenos irregulares com co-habitações, existência de grande número de habitações precárias e considerável número em situações de risco de vida.

#### Condições da Infra-estrutura urbana

- Existência de parte da infra-estrutura urbana e funcionando de forma precária, especialmente as redes de esgoto sanitário e drenagem pluvial.

#### Condições da Infra-estrutura social

- Existência de uma escola, creche, entidades assistenciais, diversas igrejas.
- As maiores carências eram com relação Saúde e Educação infantil, Geração de renda e Espaço comunitário.

## Caracterização do Assentamento



## Cadastro Físico – Levantamento Aerofotogramétrico









## CARACTERÍSTICAS DOS PROGRAMAS/PROJETOS

### PROGRAMA HABITAR BRASIL

#### Abrangência

- As características das intervenções desse Programa eram setoriais e parciais

#### Habitações

- Através desse Programa foram construídas: 146 unidades habitacionais - 32 apartamentos e 114 casas (9 diferenciadas)

#### Infra-estrutura

- Abertura de alguns segmentos de vias e pavimentações parciais

#### Equipamentos Sociais

- Implantação de duas Quadras de esportes (uma de areia e outra cimentada), Parque infantil, Espaços comunitários (Térreo do Prédio de apartamentos)

#### Investimentos

Valor do Investimento:..... R\$ 2.207.350,96 (100%)

#### Participação

Valor do Repasse:.....R\$ 955.175,34 (43,27%)

Valor da Contrapartida:.....R\$ 1.252.175,62 (56,73%)

#### Estratégia de implantação

- As obras iniciaram pela construção dos apartamentos para utilização como abrigos transitórios.

#### Forma de intervenção

- Localização das moradias reconstruídas de forma esparsa de acordo com a necessidade, e negociações com as famílias e disponibilização dos espaços.

### Abrangência

- A concepção desse programa compreende intervenção com ações mais abrangente e Integral

### Habitações

- 365 unidades habitacionais (76 diferenciadas)

### Urbanização

- Reordenamento dos espaços, definição do sistema viário estrutural e aproveitamento da malha viária existente com melhorias,
- Regularização Urbanística e fundiária.

### Infra-estrutura Urbana

- Implantação de toda a infra-estrutura (Terraplanagem, Contenção de encostas, Drenagem, Água, Esgoto, Energia/Iluminação, Pavimentação, Paisagismo).

### Equipamentos Sociais

- Cobertura da quadra de esportes, Parque infantil, Área de Lazer Centros comunitários (previsão de 2 unidades), Creche, Galpões de Geração de Renda (previsão de 6 unidades).

### Investimentos

Valor inicial:.....: R\$	10.397.347,24
Valor dos adicionais: .....R\$	2.444.002,40
<b>Valor atual: .....: R\$</b>	<b>13.041.349,64</b>

### Participação nos investimentos

• Proposta original		
Valor do Repasse:.....R\$	6.260.079,15	(60,21%)
Valor da Contrapartida:.....R\$	<b>4.137.268,09</b>	<b>(39,79%)</b>
• Proposta alterada		
Valor do Repasse:.....R\$	6.749.644,17	(51,76%)
Valor da Contrapartida:.....R\$	<b>6.291.705,47</b>	<b>(48,24%)</b>

### Estratégia de implantação

- Aproveitamento dos abrigos transitórios (prédio) do programa HB
- Construção de novos 68 abrigos provisórios
- Definição de Etapas

### Forma de intervenção

- Concentrada, por etapas (definida por 6 setores)

INVESTIMENTOS PROGRAMA HBB - CHICO MENDES - FLORIANÓPOLIS - SANTA CATARINA - BRASIL

<b>Itens de Investimentos</b>	<b>Repasse (R\$)</b>	<b>Contrapartida (R\$)</b>	<b>Total (R\$)</b>
• Regularização fundiária e indeniz.de benfeitorias	0	2.024.747,82	2.024.747,82
• Elaboração de projetos	0	95.623,00	95.623,00
• Abrigos provisórios	0	876.943,70	876.943,70
• Remanejamento das famílias	0	85.000,00	85.000,00
• Infra-estrutura	2.397.253,05	171.574,00	2.568.827,05
• Equipamentos sociais	486.987,16	916.089,25	1.403.076,41
• Habitações tipo A tipo D			
• Desenvolvimento comunitário	333.120,00	160.523,10	493.643,10
<b>Total (R\$)</b>	<b>6.749.644,17</b>	<b>6.291.705,47</b>	<b>13.041.349,64</b>

## CARACTERÍSTICAS CONCEITUAIS DO PROJETO

### Elaboração do projeto

- Projeto elaborado a partir das necessidades da comunidade conforme diagnóstico da área, condicionantes do programa e a capacidade técnica da equipe.

### Participação

- Participação da população, considerando o nível de organização, método de abordagem e estrutura institucional. A participação ocorreu tanto na elaboração do projeto quanto na implantação das obras, através de grupos temáticos, comissões de obra e assembleias.

### Trabalho Social

- O trabalho social foi pautado nas ações de Mobilização e organização comunitária (MOC), Educação sanitária e ambiental (ESA) e Geração de trabalho e renda (GER).

### Interesse público/particular

- Interesse público colocado acima dos interesses particulares.

### Flexibilidade

- Adaptação do projeto às condições locais e negociações com as famílias.

### Remanejamento

- Remanejamentos das famílias na própria área Casa/Abrigo/Casa

### Critérios de intervenção

- Famílias com moradias em situação de risco
- Famílias com moradias precárias
- Famílias com moradias atingidas pelo projeto de sistema viário e equipamentos comunitários
- Famílias com moradias em condições regulares, mas que interferem na segurança e aproveitamento espaços para reconstrução

## CARACTERÍSTICAS CONCEITUAIS DO PROJETO

### Indenizações das benfeitorias

- As benfeitorias são consideradas uma poupança das famílias e valorizadas pelo projeto na forma de indenização, seja por abatimento do valor do financiamento, para famílias que tiverem suas casas reconstruídas e em dinheiro para famílias que optarem por saírem da área, mediante avaliação criteriosa.

### Retorno financeiro

- O projeto prevê o retorno de parte dos investimentos em relação aos custos de terreno e das habitações reconstruídas.
- O projeto prevê a constituição de um fundo comunitário com retorno de parte dos valores para investimentos na própria área e parte para investimentos em outras áreas.
- Retorno financeiro (parcial) - Fundo Municipal (75%)
- Fundo comunitário local (25%)

### Subsídio

- Tendo em vista a condição social e os baixos níveis de renda das famílias, foi previsto a utilização de subsídio parcial dos valores investidos
- Infra-estrutura e equipamentos (totalmente)
- Habitações: Descontos de até 50% no valor das prestações

### Carência

- Período de carência: 4 meses
- Desemprego: Suspensão temporária das prestações. Prazo de Financiamento
- De acordo com planos de financiamento (prazo máximo de 25 anos)

### Juros

- Inicialmente foi proposto juros de 3% a.a., mas foram suprimidos.

## CARACTERÍSTICAS CONCEITUAIS DO PROJETO

### Seguro

- Seguro habitacional: acidentes (apólice) morte e invalidez (fundo de reserva)

### Regularização urbanística

- Estabelecimento de lei urbanística específica para a área (Lei complementar 195/2005)

### Regularização fundiária

- Regularização fundiária: titulação das propriedades ao final do contrato de financiamento. (Projeto específico de regularização)

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO PROJETO

### URBANIZAÇÃO

- Consideração do Plano Diretor, Sistema viário local e entorno
- Urbanização com reordenamento dos espaços e remanejamento interno
- Interligação de vias – solução de continuidade
- Humanização – redução das pistas de automóveis em favor dos pedestres (passeios)
- Implantação da Infra-estrutura completa: água, esgoto, energia, iluminação pública, drenagem, pavimentação, paisagismo, sinalização e contenção de encostas.
- Localização dos equipamentos sociais – áreas disponíveis e ao longo das vias principais
- Desenho urbano – paisagístico e funcional - arredondamento das esquinas
- Arborização e ajardinamento com grama, folhagem e pedrisco.

### Abrigos

- Abrigos transitórios e provisórios em condições de atendimento as necessidades das famílias

### Unidades habitacionais

- Modalidade de habitações - unifamiliares
- Sobrados justapostos
- Origem da proposta: colonização portuguesa e nórdica
- 365 unidades habitacionais:
- **289 (\*)Unidades habitacionais Básicas : 42,00m<sup>2</sup>**  
Mais o aproveitamento da área do sótão  
Família média: casal e 2 filhos
- **76 Unidades habitacionais Diferenciadas: 63,00m<sup>2</sup>**  
Família com portadores de deficiência/Idosos  
Família com grande número de filhos  
Família com comércio

### Unidades habitacionais não Reconstruídas

Em parte das moradias não houve intervenção pelo projeto, considerando as condições de habitabilidade. Situação após implantação das obras através dos programas Habitar Brasil e Habitar Brasil –BID

### Situação no terreno

- Justaposição das habitações em forma de fita, desconstruídas pela diferença de afastamento.
- Jardim/Casa/quintal

### Sistema construtivo

Alvenaria de blocos estrutural de cimento

QUADRO RESUMO DAS HABITAÇÕES				
Quadras	Habitações		Programa	
	Não reconstruídas	Reconstruídas	HB	HBB
Setor A	67	97	12	85
Setor B	147	10	0	10
Setor C	81	87	68	20
Setor D	71	150	7	143
Setor E	110	134	27	107
<b>Total geral</b>	<b>476</b>	<b>478</b>	<b>114</b>	<b>365</b>

### INFRA-ESTRUTURA URBANA

- Implantação dos seguintes sistemas:
- Drenagem pluvial
- Pavimentação
- Rede de energia elétrica e iluminação pública
- Rede de esgoto sanitário
- Rede de abastecimento de água
- Coleta de resíduos sólidos

### INFRAESTRUTURA SOCIAL

- Prédio – Espaços de uso comunitário – Setor C
- Creche
- Centro comunitário – Setor E
- Quadra de esportes – Setor C, Setor E. Setor A e Setor B
- Galões de geração de renda
- Galpão 1- Projeto Museu do Lixo
- Galpão 2 – Projeto Barracão de Arte e cultura - Bacarrua
- Galpão 4 - Projeto Revolução dos Baldinhos
- Galpão 5 – Apoio a reciclagem - Comcap
- Galpão 6 – Projeto Reciclagem – Aresp

### METAS

- Investimentos (HBB)
- Prazos
- Inicial: 28 meses (agosto/2003 )
- Prorrogação: 51 meses (julho/ 2005)
- Prorrogação: 68 meses
- Finalização: junho/2008
- Prorrogação
- Finalização: junho/2010

## Situação da área anterior ao projeto



## Situação da área após o projeto



## Fotos Comparativas



# PROJETO URBANÍSTICO - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS		
ÁREA MATRÍCULA 8.886 (PMF) - POLIGONAL 1(P1)	Área escriturada	129.297,29 m <sup>2</sup>
	Área existente	129.297,29 m <sup>2</sup>
ÁREA POLIGONAL 2 (P2)		3.105,70 m <sup>2</sup>
ÁREA DO PROJ. URBANÍSTICO CHICO MENDES (PP)		122.075 m <sup>2</sup>
ÁREA DA ESCOLA BÁS. AMÉRICA DUTRA MACHADO	Área escriturada	10.000,00 m <sup>2</sup>
	Área existente	10.077,31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DE LOTES DO PROJ. CHICO MENDES</b>		934 (P1) / 35 (P2) = 969
<b>TOTAL DE ÁREA PRIVADA DO PROJ. CHICO MENDES</b>		71.790,06 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DE ÁREA PÚBLICA DO PROJ. CHICO MENDES</b>		51.523,88 m <sup>2</sup>
<b>A6 - ÁREA REMANESCENTE</b>		2.351,94 m <sup>2</sup>
<b>A7 - ÁREA REMANESCENTE</b>		8.507 m <sup>2</sup>

ÁREAS	m <sup>2</sup>	%
ÁREA MATRÍCULA 8.886 (PMF) - POLIGONAL 1(P1)	129.297,29 m <sup>2</sup>	100
Área de Lotes	69.286,41 m <sup>2</sup>	53,59
Área Comunitário Institucional (ACI - 01)	1.569,33 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 02)	1.588,52 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 03)	298,42 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 04)	1.124,41 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 05)	188,94 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 06)	286,07 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 07)	216,23 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 08)	214,81 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 09)	417,02 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 10)	575,17 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 12)	1.513,23 m <sup>2</sup>	
Área Comunitário Institucional (ACI - 13)	908,45 m <sup>2</sup>	
<b>Total de ACI</b>	<b>9.871,50 m<sup>2</sup></b>	<b>6,88</b>
Área Verde de Lazer (AVL-01)	2.066,85 m <sup>2</sup>	
Área Verde de Lazer (AVL-02)	809,18 m <sup>2</sup>	
Área Verde de Lazer (AVL-03)	97,17 m <sup>2</sup>	
<b>Total de AVL</b>	<b>2.973 m<sup>2</sup></b>	<b>2,30</b>
Área Verdes do Sistema Viário (AVSV-02)	68,29 m <sup>2</sup>	
Área Verdes do Sistema Viário (AVSV-03)	32,45 m <sup>2</sup>	
Área Verdes do Sistema Viário (AVSV-04)	71,08 m <sup>2</sup>	
Área Verdes do Sistema Viário (AVSV-05)	207,75 m <sup>2</sup>	
Área Verdes do Sistema Viário (AVSV-06)	126,74 m <sup>2</sup>	
<b>Total de AVSV</b>	<b>506,31 m<sup>2</sup></b>	<b>0,39</b>
Área de Passeio	12.307,97 m <sup>2</sup>	
Área das Ruas	24.243,49 m <sup>2</sup>	
<b>Total de Áreas do Sistema Viário</b>	<b>26.531,46 m<sup>2</sup></b>	<b>20,25</b>
<b>TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS DA P1</b>	<b>48.834,37 m<sup>2</sup></b>	<b>37,77</b>
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DA P1</b>	<b>69.286,41 m<sup>2</sup></b>	<b>53,57</b>

ÁREA POLIGONAL 2 (P2)	3.105,70 m <sup>2</sup>	100
Área de Lotes	2.513,67 m <sup>2</sup>	80,94
Área de Passeio	173,56 m <sup>2</sup>	5,59
Área das Ruas	419,47 m <sup>2</sup>	13,47
<b>Total de Áreas do Sistema Viário</b>	<b>592,03 m<sup>2</sup></b>	<b>19,06</b>
<b>TOTAL DE ÁREAS PÚBLICAS DA P2</b>	<b>592,03 m<sup>2</sup></b>	<b>19,06</b>
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS DA P2</b>	<b>2.513,67 m<sup>2</sup></b>	<b>80,94</b>

<b>ÁREA DO PROJ. URBANÍSTICO CHICO MENDES INCLUINDO A ÁREA DA ESCOLA BÁS. AMÉRICA DUTRA MACHADO</b>	133.973,30 m <sup>2</sup>
---	---------------------------

<b>A6 = ÁREA REMANESCENTE DA ESCRITURA À SER TRANSFERIDA AO DNIT.</b>	2.351,94 m <sup>2</sup>
<b>A7 = ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO REMANESCENTE DA ESCRITURA À SER TRANSFERIDA AO DOMÍNIO PÚBLICO</b>	8.507,00 m <sup>2</sup>

- Melhoria das condições urbanísticas e habitacionais
- Maior acessibilidade aos serviços urbanos e integração com o bairro de entorno
- Valorização da área

## PARTICIPAÇÕES

- Prefeitura Municipal de Florianópolis
- SEDU, atualmente Ministério das Cidades
- Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID
- Caixa Econômica Federal
- COHAB-SC
- CELESC/ CASAN
- Município de São José (definição dos limites político administrativo)
- ASSOCIAÇÕES DE MORADORES
- PROSUL (projetos)
- CASTELLI (construtora)

## REFERÊNCIAS

- LOPES, João Maria, Projeto Chico Mendes: Uma experiência de Urbanização, Habitação e Desenvolvimento Social no Município de Florianópolis - Pesquisa de Avaliação apresentada como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão do Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal, Faculdade de Administração da Universidade do Sul de Santa Catarina – UNISUL, 2004.