

MARCO DE REASSENTAMENTO

Projeto Salvador Social

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR

SETEMBRO DE 2017

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	3
2.	OBJETIVOS.....	6
3.	O PROJETO SALVADOR SOCIAL.....	6
4.	MARCO LEGAL.....	7
4.1.	Marco Legal Brasileiro.....	7
4.2.	Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).....	11
4.3.	Análise de Lacunas entre a Legislação do País e a Política do Banco Mundial.....	11
5.	REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO NO PROJETO SALVADOR SOCIAL.....	14
5.1.	Fundamentos.....	14
5.2.	Do Arranjo Institucional.....	16
5.3.	Experiência Anterior.....	17
6.	PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS.....	18
7.	DO MECANISMO DE REGISTRO E RESPOSTA A RECLAMOS.....	19
8.	DA POLÍTICA DE ATENDIMENTO E COMPENSAÇÃO.....	20
8.1.	Das Possíveis Situações de Afetação.....	20
8.2.	Da Identificação de Possíveis Perdas.....	21
8.3.	Das Categorias de Pessoas que Podem Ser Afetadas.....	21
8.4.	Das Modalidades de Atendimento.....	22
8.5.	Fonte de Recursos e Orçamento Estimado.....	32
9.	PROCEDIMENTOS PARA A ELABORAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA CONSTRUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS SOCIAIS.....	32
9.1.	Etapa 1 – Coleta de Dados.....	32
9.2.	Etapa 2 – Elaboração do Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais.....	34
9.3.	Etapa 3 – Plano de Ação.....	35
9.4.	Equipe Técnica.....	36
10.	PROCEDIMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA CONSTRUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS SOCIAIS.....	36
11.	PROCEDIMENTOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES DE TERRAS.....	38
11.1.	Procedimentos Jurídicos Básicos a Serem Seguidos nas Situações de Aquisição de Terras.....	38
11.2.	Desapropriação Administrativa.....	38
11.3.	Desapropriação Judicial.....	39
11.4.	Métodos de Avaliação dos Ativos Físicos e Econômicos.....	39
12.	MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST.....	42
12.1.	Monitoramento.....	42
12.2.	Avaliação Ex-post.....	43
13.	DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DO INVENTÁRIO E AVALIAÇÃO DOS PROCESSOS DE AQUISIÇÃO DE TERRAS PARA OBRAS JÁ CONSTRUÍDAS OU EM ANDAMENTO.....	44
	ANEXO.....	47
	Súmula do Processo de Consulta Públicas Realizadas.....	47

PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR

Antonio Carlos Peixoto de Magalhães Neto

CASA CIVIL

Luiz Antônio Vasconcellos Carreira

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

José Antônio Rodrigues Alves

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Paloma Modesto

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO E COMBATE À POBREZA

Eronildes Vasconcelos Carvalho

SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADE SUSTENTÁVEL

André Moreira Fraga

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E URBANISMO

Guilherme Cortizo Bellintani

EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL

CASA CIVIL

Paulo Hermida Gonzalez

Ana Amélia Amorim

Rejane Oliveira Fernandes

Sheila Souza

Débora Gomes

Ana Brito

Milena Falcão

SMS

Lourenço Ricardo Oliveira

Teófilo Almeida

SMED

Antônio Amaral Amorim

Manuela Lacerda

SEMPs

José Joaquim de Souza Carneiro

Maria Constança Braga

SECIS

Ivan Paiva

Larissa Manciola

SEDUR

Samir Dultra Abdalla

Donilia Fernanda Cal

CONSULTOR

Ronaldo Lyrio

1. APRESENTAÇÃO

Este documento denominado Marco de Reassentamento apresenta as diretrizes e procedimentos que compõem a Política de Reassentamento Involuntário a ser adotada pelo Projeto Salvador Social, coordenado pela Casa Civil da Prefeitura Municipal de Salvador, elaborado com base na Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial – OP 4.12 e na legislação municipal.

A opção por elaborar o Marco de Reassentamento Involuntário, neste estágio do Projeto, deve-se, em parte, aos seguintes fatores:

- (i) Parte dos empreendimentos a serem apoiados pelo Programa somente serão finalizados em nível de projeto executivo durante sua implementação;
- (ii) Por conseguinte, as informações disponíveis não são suficientes para precisar a demanda geral de remoção e definir as necessidades de reassentamento decorrentes dessas intervenções;
- (iii) Existência de diversas formas de incorporação de bens imóveis no âmbito municipal, considerando não só a desapropriação pelo exercício do poder de eminente domínio, torna mais complexo o processo de negociação;
- (iv) Necessidade de definir com maior precisão as despesas elegíveis para o apoio do Projeto relacionadas a infraestruturas sociais já construídas ou em construção e que tiveram suas áreas adquiridas no passado, antes do início da preparação do Projeto.

As diretrizes estabelecidas neste Marco de Política de Reassentamento orientarão a elaboração de Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos, apenas para as intervenções onde tal se fizer necessário em virtude da necessidade de aquisição de terras pelo município através do exercício do poder de eminente domínio. Os Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais estarão sujeitos às diretrizes gerais deste documento, bem como à OP 4.12/BP 4.12 - Reassentamento Involuntário do Banco Mundial e à legislação federal, estadual e municipal, pertinente e em vigência.

As diretrizes estabelecidas neste Marco de Política de Reassentamento também orientarão um inventário de infraestruturas sociais já construídas e em construção, cujos processos de aquisição de terras se deu no passado, e a avaliação retroativa de seus potenciais impactos adversos, servindo para identificar as infraestruturas que poderão ser consideradas como despesas elegíveis para financiamento retroativo ou para serem contabilizadas como contrapartida do Projeto Salvador Social.

Os Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais serão submetidos à apreciação do Banco Mundial como condição para assinatura dos respectivos contratos de obras. O inventário das infraestruturas sociais já construídas ou em construção será analisado pelo Banco Mundial para definição das que poderão ser incluídas como despesas elegíveis para financiamento retroativo ou para serem contabilizadas como contrapartida.

O levantamento e a análise de dados mais precisos ocorrerão quando da finalização de todos os

projetos executivos, ocasião em que estarão definidos o porte e as características técnicas das obras a serem executadas, bem como os possíveis impactos gerados pelas mesmas.

2. OBJETIVOS

Os objetivos deste Marco de Política de Reassentamento do Programa Salvador Social são:

- (i) Compor um manual de procedimentos que sirva como referência para a elaboração futura de Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos, que sejam requeridos no âmbito das diversas intervenções que comporão a carteira de despesas elegíveis do Projeto;
- (ii) Compor um manual de procedimentos que sirva como referência para (a) a realização do inventário de infraestruturas sociais já construídas e em construção que possam vir a ser consideradas como despesas elegíveis para financiamento retroativo ou contrapartida do Projeto e (b) avaliação dos processos seguidos para a aquisição das áreas de terra que lhes foram necessárias;
- (iii) Tornar públicas as orientações e diretrizes a serem seguidas quando da elaboração e execução dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos para a população atingida e para os responsáveis pela implementação, monitoramento e avaliação das ações.

3. O PROJETO SALVADOR SOCIAL

As despesas elegíveis para o Projeto Salvador Social que poderão vir a requerer/ou requereram aquisição de terras, podendo levar a impactos adversos relacionados ao reassentamento involuntário – físico ou econômico, referem-se à construção de Centros Municipais de Educação Infantil, Unidades Primárias de Saúde e Centros de Referência de Assistência Social em territórios ocupados por famílias de baixa renda no município de Salvador. Essas construções são localizadas e de pequenas dimensões e seus impactos são, por conseguinte, de pequena magnitude e reversíveis.

A expansão da infraestrutura social prevista no Salvador Social se dará conforme a definição da necessidade de ampliação da oferta de serviços públicos. Para tanto, como de praxe na Prefeitura Municipal de Salvador – PMS, buscar-se-á identificar áreas de propriedade da PMS e desocupadas para novas construções.

Caso não haja disponibilidade de terrenos nessa condição, serão buscados terrenos passíveis de desapropriação e serão aplicados os princípios definidos no presente Marco de Política de Reassentamento.

Os impactos potencialmente adversos relacionados à aquisição de imóveis para a construção de infraestruturas sociais tendem a ser localizados e de pequena magnitude em virtude do porte dessas edificações. Cada infraestrutura construída demandará áreas restritas de terra e, por conseguinte, um número muito restrito de propriedades será afetado em cada caso. Isto implica que a

expectativa é de que, quando necessárias as aquisições de áreas, estas afetem um número restrito de pessoas. Como a Prefeitura Municipal de Salvador dispõe de muitas propriedades de terra espalhadas por toda a cidade, tudo isto permite a adoção – como medida para se evitarem os impactos adversos relacionados ao reassentamento involuntário – do princípio norteador de priorizar a utilização de propriedades municipais que se encontrem livres e desimpedidas de ocupações e, quando isto não for possível, se priorizar a aquisição de áreas de terra nua e a cessão de imóveis por outros entes estatais, para, de qualquer modo, reduzir os impactos potencialmente adversos do deslocamento físico e/ou econômico.

4. MARCO LEGAL

Este Marco de Política de Reassentamento está respaldado pela Constituição Federal e Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 10/07/2001 – que estabelece diretrizes gerais da política urbana) e, encontra-se em conformidade com legislação vigente, tendo por referências primárias a Portaria 317/2013 do Ministério das Cidades sobre reassentamento involuntário e os requisitos da Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).

4.1. Marco Legal Brasileiro

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Constituição da República Federativa do Brasil 1988	Art. 5º, XXIV; Art. 182, § 4º, III. Art. 5º, XXIV (CF/88) - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.
Decreto-lei nº 3365/1941	Desapropriação por Utilidade Pública: Art. 5º. Consideram-se casos de utilidade pública: i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; p) os demais casos previstos por leis especiais.
Lei nº 4132/1962	Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação: Art. 1º A desapropriação por interesse social será decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social, na forma do art. 147 da Constituição Federal. Art. 2º Considera-se de interesse social: I - o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
	II - a instalação ou a intensificação das culturas nas áreas em cuja exploração não se obedeça a plano de zoneamento agrícola, VETADO; III - o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola; IV - a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias; V - a construção de casa populares; VI - as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas; VII - a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais. VIII - a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas. (Incluído pela Lei nº 6.513, de 20.12.77) § 1º O disposto no item I deste artigo só se aplicará nos casos de bens retirados de produção ou tratando-se de imóveis rurais cuja produção, por ineficientemente explorados, seja inferior à média da região, atendidas as condições naturais do seu solo e sua situação em relação aos mercados. § 2º As necessidades de habitação, trabalho e consumo serão apuradas anualmente segundo a conjuntura e condições econômicas locais, cabendo o seu estudo e verificação às autoridades encarregadas de velar pelo bem-estar e pelo abastecimento das respectivas populações. Art. 3º O expropriante tem o prazo de 2 (dois) anos, a partir da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivar a aludida desapropriação e iniciar as providências de aproveitamento do bem expropriado. Art. 4º Os bens desapropriados serão objeto de venda ou locação, a quem estiver em condições de dar-lhes a destinação social prevista. Art. 5º No que esta lei for omissa aplicam-se as normas legais que regulam a desapropriação por unidade pública, inclusive no tocante ao processo e à justa indenização devida ao proprietário.
Lei Federal nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966	Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.
Lei Federal Nº 6.938 DE 31 de agosto de 1981	Dispõe sobre a política nacional do meio ambiente, seus afins e mecanismos de formulação e ampliação, e dá outras providências.
Lei Federal 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade)	Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Art. 4o Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: p) operações urbanas consorciadas; Seção X - Das operações urbanas consorciadas Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas. O Artigo 33 estabelece que, da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos; e (vi) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil. Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal com a operação serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada e a partir da aprovação da lei específica tornam-se nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
	desacordo com o plano de operação urbana consorciada. Este documento legal também trata em seu Artigo 8 da desapropriação-sanção: Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. § 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano. § 2o O valor real da indenização: I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2o do art. 5o desta Lei; II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. § 3o Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos. § 4o O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público. § 5o O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório. § 6o Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5o as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei.
Lei Federal 11.977 de 7 de julho de 2009	Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. As situações de reassentamento nos parques ocorrem com população identificada em zonas de preservação ambiental ou de risco, devendo ser aplicados os requisitos de prioridade identificados no Art 3º: III – prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; IV – prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e V – prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.
Lei Federal 13.146 de 6 de julho de 2015	Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Define as pessoas que são consideradas com pessoas com deficiência e estabelece os princípios dos direitos à igualdade de oportunidades, ao atendimento prioritário, à saúde, à educação, à moradia, ao trabalho e à acessibilidade, entre outros.
Ministério das Cidades – Portaria nº 317, de 18 de julho de 2013	Dispõe sobre medidas e procedimento a serem adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC.
NBR 14653 – Avaliações de Imóveis	Em 1991, entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das normas técnicas brasileiras (art. 39, inciso VII). Em meados de 1998, com o início da nova revisão, todas as normas envolvendo avaliação de bens foram incorporadas numa única, que passou a ser subdividida em partes de acordo com a natureza do bem. Esta norma, denominada NBR- 14.653 e substituindo a anterior NBR- 5676/89, teve a Parte 1 – Procedimentos Gerais, aprovada no ano de 2001. Nessa parte a avaliação de um bem consiste na análise técnica, realizada por avaliador de imóveis, para identificar um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. A parte 2, NBR- 14.653-2/2001 específica para Imóveis Urbanos, foi concluída com reformulações substanciais, especialmente quanto aos critérios para tratamento de dados, passando a serem denominados “tratamentos por fatores” ou “tratamento científico” e os

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
	anteriormente denominados níveis de rigor (expedido, normal ou rigoroso), que passaram a ser substituídos por níveis de fundamentação e níveis de precisão e com classificações independentes do tipo de tratamento empregado nos dados com base na inferência estatística é referenciada pelas normas técnicas, como uma das alternativas de aplicação do método comparativo direto, tendo sua fundamentação e precisão também fundamentada.
Lei Municipal de Ordenamento e Uso do Solo Urbano Lei Municipal 9.148 de 8 de setembro de 2016	Lei de Uso e Ocupação do Solo que define as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que são destinadas à regularização fundiária (urbanística e jurídico legal) e à produção, manutenção ou qualificação da habitação de interesse social e da habitação de mercado popular.
Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Salvador – Lei nº 9.069 de 30 de junho de 2016	Define os instrumentos para o ordenamento territorial e gestão ambiental, incluindo, IPTU progressivo no tempo, desapropriação urbana, outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir.
Decreto Municipal nº 28.252 de 02 de fevereiro de 2017	Aprova a estrutura regimental da Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo, compreendendo dentre outros setores, a Diretoria de Licenciamento e a Diretoria de Fiscalização, e atribuindo-lhe a competência do licenciamento e a fiscalização do uso do solo.
Decreto Municipal 25.996 de 30 de abril de 2015	Regulamenta a Lei Municipal 8.543/2014 que dispõe sobre benefícios eventuais – incluindo o “auxílio moradia” – no Município de Salvador.
Lei de Acesso à Informação (LAI) – Lei Federal 12.527/2011/ Decreto nº 7.724/2012	Regulamenta o direito à informação pública previsto na Constituição Federal de 1988. A LAI estabelece que toda informação produzida ou custodiada por órgãos e entidades públicas é passível de ser ofertada ao cidadão, a não ser que esteja sujeita a restrições de acesso legalmente estabelecidas, quais sejam: (i) informações classificadas nos graus de sigilo reservado, secreto ou ultrassecreto, nos termos da própria LAI; (ii) informações pessoais, afetas à intimidade e à vida privada das pessoas naturais; ou (iii) informações protegidas por outras legislações vigentes no País, como é o caso do sigilo fiscal e do sigilo bancário. Para operacionalizar o direito à informação, a LAI garante à sociedade o acesso a informações públicas de duas formas: (i) Transparência Passiva: quando o Estado fornece informações específicas solicitadas por pessoas físicas ou jurídicas; e (ii) Transparência Ativa: quando o Estado concede proativamente amplo acesso a informações de interesse coletivo e geral, divulgando-as, principalmente, em seus sítios eletrônicos na Internet. A Lei de Acesso à Informação e seu decreto regulamentador no âmbito do Poder Executivo Federal estabelecem que órgãos e entidades devem disponibilizar infraestrutura próprias para receber e responder pedidos de informação da sociedade e para garantir a análise de negativas de informação em diferentes instâncias recursais. Para tanto, todos os órgãos e as entidades estão obrigados a criar o Serviço de Informação ao Cidadão – SIC, com o objetivo de atender e orientar o público quanto ao acesso à informação, bem como receber e registrar pedidos, entre outras atribuições. Além de disponibilizar o espaço físico do SIC, os órgãos devem possibilitar o recebimento de pedidos de informação por meio da Internet.
Lei Municipal nº 8.460, de 23 de agosto de 2013	Regulamenta a LAI no município de Salvador e estabelece recebido o pedido e estando a informação disponível, o acesso à informação solicitada será imediato. Caso não seja possível o acesso imediato, o órgão ou entidade deverá, no prazo de até 20 (vinte) dias: (i) enviar a informação ao endereço físico ou eletrônico informado; (ii) comunicar a data, o local e o modo para o requerente consulte, reproduza ou obtenha a certidão relativa à informação; (iii) comunicar que não possui a informação ou que não tem conhecimento de sua existência; (iv) indicar, caso tenha conhecimento, o órgão ou entidade responsável pela informação ou que a detenha; ou (v) indicar as razões da negativa, total ou parcial, do acesso.

DOCUMENTO	ASSUNTO/ RESUMO
Lei nº 6.588/2004	Regulamenta o sistema municipal de Ouvidoria.

4.2. Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12)

Este Marco de Reassentamento encontra-se em conformidade com os requisitos da Política Operacional OP/BP 4.12 – Reassentamento Involuntário do Banco Mundial. Os princípios básicos dessa política são:

- A OP/BP 4.12 é acionada quando as atividades do Projeto (i) requerem a apropriação involuntária de terras, que resultem em reassentamento ou perda de abrigo, perda de ativos ou de acesso a patrimônio (deslocamento físico), e perda de fontes de renda ou meios de sobrevivência (deslocamento econômico) ou (ii) provocam a restrição involuntária no acesso a recursos naturais em virtude da criação de áreas protegidas. A OP/BP 4.12 cobre os impactos econômicos e sociais diretos causados por esses dois fatores.
- A OP/BP 4.12 se aplica às atividades financiadas pelo Banco Mundial, bem como a (i) todas as atividades do Programa, incluindo aquelas que possam não ser financiadas pelo Banco e (ii) às atividades externas ao projeto financiado pelo Banco que sejam (a) necessárias para atingir os objetivos do Programa, (b) direta e significativamente relacionadas a projeto que tenha assistência do Banco ou (c) realizadas e planejadas para serem executadas simultaneamente ao Programa.
- Os princípios básicos da OP/BP 4.12 são: (i) evitar sempre que possível ou minimizar os impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário em virtude da aquisição de terras pelo exercício do poder estatal de eminente domínio e/ou pela restrição de acesso a recursos naturais em virtude da criação de áreas protegidas, explorando-se todas as alternativas viáveis para o design do projeto; (ii) quando o reassentamento for inevitável, conceber e executar as atividades de reassentamento como programas de desenvolvimento sustentável, fornecendo recursos suficientes para que as pessoas afetadas possam ser beneficiadas pelo projeto; (iii) consultar extensivamente as pessoas afetadas, conferindo-lhes todas as oportunidades para participar no planejamento e implementação das atividades de reassentamento; e, (iv) assistir as pessoas afetadas de modo a melhorar ou, no mínimo, restaurar as condições em que viviam previamente ao processo de reassentamento.

4.3. Análise de Lacunas entre a Legislação do País e a Política do Banco Mundial

Até recentemente, o sistema legal brasileiro não possuía um arcabouço normativo equivalente à OP/BP 4.12 do Banco Mundial com relação ao reassentamento involuntário, especificamente para “evitar ou minimizar o reassentamento involuntário e, quando tal não for possível, auxiliar as pessoas desalojadas a melhorar ou reconstruir seus meios de vida e padrões de vida em termos reais em relação aos níveis anteriores ao desalojamento ou aos níveis prevalecentes antes do início da

implementação do projeto, dependendo de qual for maior.”

Diante da ausência de um marco legal quanto ao reassentamento involuntário decorrente de projetos com impacto socioambiental, aplicavam-se as normas previstas na Constituição Federal sobre desapropriação. Neste sentido, verificada a utilidade pública ou interesse social, a desapropriação era autorizada, mediante justa e prévia indenização (art. 5, XXIV).

Em que pese reassentamento não se confundir com o instituto da desapropriação, o pagamento de indenização era uma das poucas garantias legais previstas na legislação para as comunidades que se viam obrigadas a abandonar determinada localidade em decorrência da instalação de empreendimento na área ocupada por moradores e/ou em seu entorno.

O arcabouço normativo brasileiro foi aprimorado pelas regras estabelecidas para operacionalização da Política Nacional de Habitação de Interesse Social por seu principal agente financiador: a Caixa Econômica Federal. Os normativos seguidos por essa política – que norteia a atuação dos entes federativos nas questões da habitação de interesse social – apresentam um maior grau de equivalência com a OP/BP 4.12, pois requerem: (i) a avaliação de alternativas de projeto que minimizem a necessidade de reassentamento involuntário, (ii) a análise de impactos sociais e econômicos decorrentes da tomada involuntária de terras e (iii) o engajamento das pessoas afetadas e das organizações não governamentais locais, assegurando-lhes participação no planejamento e implementação das intervenções.

Recentemente, incorporou-se ao sistema legal brasileiro a Portaria no. 317/2013 do Ministério das Cidades, que dispõe sobre medidas e procedimento a serem adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC. Esse instrumento referencial foi desenvolvido com base na Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12) e estabelece as situações específicas em que o reassentamento involuntário é imprescindível e, por conseguinte, aceitável^[1]. O referido instrumento também prevê diferentes formas de compensação conforme a situação de posse ou propriedade da população afetada, incluindo: (i) desapropriação do imóvel, conforme legislação vigente; (ii) reposição do imóvel atingido; (iii) Indenização pelas benfeitorias; e (iv) pagamento pecuniário no valor correspondente a, no mínimo, três meses de aluguel de imóvel em condições similares àquele locado que tenha sido atingido pela intervenção, mas também requer que: (i) “a solução aplicável no Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias deverá apresentar meios que garantam a reposição da moradia para as famílias afetadas” [Portaria 317/2013, art 3º, § 1]; (ii) “todas as intervenções urbanas indicadas neste artigo devem ser precedidas apresentação e discussão em linguagem apropriada nas em instâncias democráticas de participação social” [Portaria 317/2013, art 3º, § 2]; e (iii) “o Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias deve ser elaborado com a participação das famílias afetadas pela obra, antes do seu envio ao Ministério das Cidades” [Portaria 317/2013, art 4º, § 2]. Esse instrumento foi voluntariamente adotado pelo Ministério dos Transportes e vem sendo largamente aplicado por todos os municípios brasileiros.

^[1] Disponível em: <http://www.mec.gov.br/portal/legislacao/legislacao.cfm?id=10232>.

Entre a política de reassentamento involuntário do Banco Mundial e as diretrizes para processos de desapropriação por interesse social e/ou utilidade pública estabelecidos pela legislação brasileira, a principal lacuna refere-se ao cálculo do valor de compensação dos bens afetados. O Banco Mundial aplica o princípio da compensação pelo custo de reposição do bem. A legislação brasileira prevê a compensação pelo valor de mercado, corrigido por fatores de depreciação.

Pela legislação nacional e municipal, a avaliação de bens a serem indenizados em casos de desapropriação pela Prefeitura Municipal de Salvador utiliza os preceitos da NBR 14.653 (Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos). Deste modo, utilizam-se o método "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado", por meio de inferência estatística, para avaliação de terrenos, e o "Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias" para avaliação de edificações e benfeitorias. O primeiro método melhor espelha as nuances do mercado imobiliário, assegurando a capacidade de compra de imóveis com similares características físicas e de ocupação. A avaliação dos terrenos em geral perpassa pela identificação de propriedade da terra, sendo o valor integral pago ao proprietário e, em caso de posse mansa e pacífica, por um período de pelo menos 15 anos, a PMS ressarcir apenas 60% do valor do terreno para os posseiros, independente de situação socioeconômica. O segundo método consiste na aplicação de orçamento analítico com depreciação física por Ross-Heidecke. Nesse sentido, no caso de edificações e benfeitorias, leva-se em conta sua idade e seu estado de conservação.

Esses dois métodos espelham as nuances do mercado imobiliário, assegurando a capacidade de compra de imóveis com similares características físicas e de ocupação. Ambos analisam elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados a serem comparados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Ambos têm como principal etapa do processo avaliatório a pesquisa de dados, que compreende o planejamento, a coleta e a vistoria de dados amostrais. São considerados semelhantes elementos que: (i) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; (ii) constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral; (iii) sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.); e, (iv) em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham: (a) dimensões compatíveis; (b) número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros); (c) padrão construtivo semelhante; (d) estado de conservação e obsolescência similares.

No caso de cidades como Salvador, que se caracterizam por um mercado de bens imobiliários muito ativo, essa lacuna se reduz, pois o valor de mercado – como aferido pelos princípios de avaliação adotados pela Prefeitura Municipal de Salvador e quando acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação) – tende a aproximar-se ao valor de reposição do bem¹.

¹ [1] Essas situações incluem: (i) execução ou complementação de execução de obras voltadas à implantação de infraestrutura; (ii) implantação de intervenções que garantam soluções habitacionais adequadas e urbanização de assentamentos precários; (iii) eliminação de fatores de risco ou de insalubridade a que estejam submetidas as

Em atendimento aos acordos internacionais e em decorrência da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12), em suas intervenções realizadas a partir da efetividade do Projeto Salvador Social, este deverá garantir que as pessoas adversamente afetadas em termos de reassentamento físico involuntário (parcial ou completo) sejam compensadas pelo valor da reposição do bem, assegurando que sejam acrescidos ao valor de mercado do imóvel afetado, todos os custos transacionais relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação). Nessas intervenções futuras, o Projeto Salvador Social também seguirá os princípios da política do Banco Mundial no que tange à avaliação das benfeitorias, que não devem considerar aspectos relacionados à depreciação do bem. Terrenos, edificações e benfeitorias que vierem a ser afetadas (parcial ou integralmente) pelo Projeto serão compensadas pelo valor de reposição do bem.

Vale destacar que: Esta regra não se aplica aos processos de desapropriação realizados e concluídos antes da negociação do empréstimo entre a Prefeitura Municipal de Salvador e o Banco Mundial – cujo tratamento será descrito na seção 11 desse Marco de Política de Reassentamento.

5. REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO NO PROJETO SALVADOR SOCIAL

5.1. Fundamentos

A Política de Reassentamento Involuntário é constituída por diretrizes e procedimentos que devem ser seguidos para que o processo de reassentamento seja o mais adequado possível, reduzindo ao máximo os possíveis transtornos gerados à vida das pessoas afetadas.

Uma boa Política de Reassentamento Involuntário deve, acima de tudo, garantir que sejam exploradas todas as alternativas de locação das obras que gerem o menor número possível de afetações, priorizando, sempre que possível, sua construção em terrenos públicos e livres de ocupação.

Uma boa Política de Reassentamento Involuntário deve, também, garantir a recomposição da qualidade de vida das famílias afetadas nos seus vários aspectos: físico (perda de moradia e de bens), financeiro (interrupção de atividades produtivas, com consequente empobrecimento), social e familiar (quebra da rede de apoio social, das relações de vizinhança, memória, etc.).

É importante frisar que este Marco, como o próprio nome indica, possui caráter de amplitude e de fundamento. Assim, cada caso deverá ser analisado de forma particular, o que faz surgir necessidade de elaboração de Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos para as diferentes intervenções, após a finalização dos seus projetos executivos.

famílias, tais como: inundação, desabamento, deslizamento, tremor de terra, proximidade à rede de energia de alta tensão, ou em solo contaminado, somente quando a eliminação desses fatores não se constituir em alternativa econômica ou socialmente viável; (iv) recuperação de áreas de preservação ambiental ou faixa de amortização, em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes; ou (v) desocupação de áreas com gravames ou restrições absolutas para fins de ocupação humana, conforme definido em legislação específica [Portaria no. 317/2013, art. 3º].

Destacam-se, a seguir, os princípios e diretrizes de observância obrigatória no encaminhamento de processos de reassentamento:

- (i) Minimização do número de famílias afetadas: as intervenções a serem desenvolvidas estão orientadas a buscar sempre soluções que viabilizem a implantação dos equipamentos sociais em terrenos livres de propriedade municipal e soluções que minimizem o número de relocações;
- (ii) Oferta de diferentes opções de atendimento: dado as necessidades das famílias serem diversas deverão ser oferecidas diferentes soluções de compensação / atendimento;
- (iii) Garantia da melhoria ou da manutenção das condições de moradia: manutenção, no mínimo, do status quo anterior àquele existente após a execução do Programa. Atentar, neste caso e preferencialmente, para a busca da melhoria das condições anteriores. Além disto, as moradias oferecidas para o reassentamento deverão atender aos requisitos de acesso a infraestrutura básica (saneamento, iluminação, comunicação, e equipamentos e serviços sociais diversos), atendendo aos critérios de habitabilidade, inclusive através do emprego de partidos arquitetônicos e materiais compatíveis com a cultura e os hábitos da população afetada;
- (iv) Garantia da possibilidade de manutenção da renda: as famílias que tiverem suas atividades produtivas interrompidas ou reduzidas, em função da alteração do *status quo* existente anterior à obra, deverão ser compensadas por estas perdas, de forma a permitir-lhes que possam reconstruir suas vidas em menor tempo possível;
- (v) Garantia da restauração de renda e dos padrões de vida: estes terão por referência: (a) os padrões preexistentes antes do início da implementação do Programa ou (b) antes do início do processo de reassentamento, valendo, entre os dois momentos, o padrão que for mais elevado;
- (vi) Garantia de compensação pelo valor de reposição do bem, incluindo todas as benfeitorias realizadas: os laudos de avaliação deverão contemplar o levantamento de todos os imóveis afetados, incluindo as benfeitorias realizadas, que, independentemente de sua natureza, devem ser avaliadas pelo método do valor de reposição do bem.

O cálculo do valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias e da terra para (i) as famílias de baixa renda, quer tenham ou não titularidade da terra, bem como para (ii) todas as famílias de média e alta renda que (a) tenham a titularidade da terra ou (b) se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião². Para as

² De acordo com a legislação brasileira (Código Civil – Lei 6.969/81 – e Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01), são elegíveis para o instituto do usucapião urbano todas as pessoas que possuam como sua, de boa-fé e de forma mansa e pacífica, ininterrupta e sem oposição, áreas privadas por 5 ou mais anos. Vale ainda destacar que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Vale igualmente destacar que, o

famílias de média e alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas. Ao valor de mercado – como previamente mencionado – serão acrescidos todos os custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis.

Os pagamentos das compensações acordadas se darão pelo menos 15 dias antes das pessoas serem removidas. Se necessário, será provido apoio para acomodação temporária das famílias afetadas (auxílio moradia).

(vii) Participação dos atores locais: deve ser garantida em todas as fases do processo de reassentamento.

Além dos princípios e diretrizes acima citados, destacam-se, ainda, outras condutas e boas práticas a serem adotadas quando da execução do processo de reassentamento:

- (i) Realização das negociações com a população apenas após o levantamento de todas as opções de atendimento cabíveis, bem como a finalização do cadastro dos imóveis diretamente afetados;
- (ii) Cadastro das famílias a serem reassentadas, assegurando que a titularidade da casa seja atribuída à mãe ou à mulher;
- (iii) Liberdade de escolha para a população afetada, entre as opções que lhe forem ofertadas, de acordo com a política de atendimento e os critérios elegibilidade descritos neste Marco Conceitual e nos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos dele decorrentes;
- (iv) As obras somente se iniciarão após a relocação de todas as famílias afetadas e diretamente envolvidas naquela etapa de obra;
- (v) Suporte jurídico e social, a ser concedido sem ônus;
- (vi) Nos casos de remoção física, as pessoas afetadas só poderão ser removidas de suas habitações após o pagamento de todas as compensações a que sejam elegíveis.

5.2. Do Arranjo Institucional

Caberá à Prefeitura Municipal de Salvador e a seus órgãos competentes, sob a orientação e supervisão da Unidade de Gestão do Projeto Salvador Social (UGP), realizar os encaminhamentos necessários aos processos de reassentamento involuntário, no âmbito da implementação do Projeto.

A identificação de áreas para a construção de infraestruturas sociais ficará a cargo das secretarias setoriais responsáveis: Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria

instituto do usucapião urbano não se aplica às terras públicas.

Municipal de Promoção Social e Combate a Pobreza.

A elaboração dos laudos para aquisição de áreas para construção de infraestruturas sociais ficará a cargo da Coordenadoria de Administração do Patrimônio, subordinada à Secretaria Municipal da Fazenda, que poderá contratar consultorias especializadas (de acordo com as definições e orientações deste Marco).

A execução desses planos e processos será resultado de negociações com as pessoas afetadas. Sem essa interação acredita-se que não há como garantir que o plano proposto seja além de factível, realmente instrumento atenuante dos impactos ocasionados e que possa proporcionar uma desejável melhoria de vida às famílias afetadas.

Para a execução de Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais mais complexos (isto é, que venham a afetar um número maior de pessoas, unidades residenciais e/ou estabelecimentos comerciais), poderá, também, ser contratada consultoria especializada.

5.3. Experiência Anterior

A Prefeitura de Municipal de Salvador não tem experiência prévia na implementação de instrumentos de reassentamento involuntário segundo os princípios e diretrizes da Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).

Contudo, nos últimos anos, a Prefeitura Municipal de Salvador desenvolve dois projetos com significativos impactos adversos relacionados ao reassentamento involuntário de famílias de baixa renda: o projeto de requalificação urbana Guerreira Zeferina, realizado com recursos próprios, projetos com financiamento pelo Governo Federal, seguindo a Portaria 317/2013 do Ministério das Cidades e o Programa Mané Dendê com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento.

O programa Mané Dendê vai beneficiar mais de 80 mil habitantes dos bairros de Alto Santa Terezinha, Itacaranha, Plataforma e Rio Sena. Estão previstas intervenções de saneamento, drenagem, desenvolvimento urbano, social e ambiental, além do fortalecimento institucional. O programa tem o nome do rio Mané Dendê, que nasce no Rio Sena e deságua na Cachoeira de Oxum e Nanã, no Parque São Bartolomeu, área de grande importância histórica, cultural e ambiental de Salvador.

O Projeto Guerreira Zeferina, em uma área mais conhecida como Cidade de Plástico, localizada no bairro de Periperi, é um projeto de requalificação urbana em uma área de 22 mil metros quadrados, o projeto prevê construções de 10 prédios, totalizando 257 unidades, pavimentação das ruas, dois campos de futebol, área de lazer e estacionamentos. Beneficiando 527 pessoas o projeto prevê também ações para melhoria de vida através de cursos de profissionalizantes e de fortalecimento dos vínculos pessoais.

Em atendimento a solicitação feita pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, a Prefeitura Municipal está criando uma Coordenação de Reassentamento no âmbito da Secretaria de Infraestrutura.

6. PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS AFETADAS

Esse capítulo destina-se à apresentação dos mecanismos de participação das pessoas afetadas para a elaboração e execução dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais. Durante todo o processo, antes, durante e depois da implantação das ações, a Prefeitura manterá canal de comunicação social com as famílias afetadas de forma clara, transparente e objetiva, tendo como objetivos:

- (i) Informar às famílias afetadas o objetivo das intervenções do Programa, especialmente quanto à importância das obras, considerando o compromisso da PMS em mitigar e compensar os impactos causados pela implantação das obras;
- (ii) Captar as expectativas, predisposições e propostas das famílias com relação à perda (parcial ou total do imóvel) e à perspectiva de realocação;
- (iii) Acolher as propostas das famílias com relação às medidas compensatórias dos impactos, em especial as referentes à reassentamento;
- (iv) Estabelecer as negociações necessárias sempre e quando ocorrer impossibilidade de compatibilização entre as propostas da população e as possibilidades técnicas, legais e financeiras do Programa, celebrando os acordos pertinentes, devidamente registrados e formalizados;
- (v) Garantir a transparência das informações, para evitar que notícias sem fundamentos circulem e possam gerar angústia e inquietude junto às famílias.

Estes contatos deverão ocorrer a partir de mecanismos de consultas específicos às famílias afetadas.

Vale ressaltar que os mecanismos de gestão participativa adotarão como meios de comunicação os indicados no item 7 a seguir (Mecanismo de Registro e Resposta a Reclamos), incluindo ainda aqueles identificados por: (i) Plano de Comunicação Social das Obras e Intervenções; (ii) Plano de Educação Sanitária e Ambiental, considerando a adoção de parcerias com:

- Mídia Imprensa local;
- Mídias Falada e Televisiva locais: rádios e TVs;
- Internet e “Redes Sociais” (Facebook, Twitter, dentre outros), incluindo a criação de um link no website do governo, com perguntas e respostas, para que os executores e comunidade se comuniquem com agilidade e transparência.
- Órgãos públicos locais;
- Sociedade em geral.

As diversas mídias podem incluir ainda: outdoors, faixas, cartilhas, informes ou cartas oficiais, folders e panfletos, como mídias impressas. Destaca-se que tais meios serão selecionados conforme a situação enfrentada, como o tipo de afetação e características socioeconômicas encontradas.

7. DO MECANISMO DE REGISTRO E RESPOSTA A RECLAMOS

Criada em 2004 pela lei nº 6.588/04, regulamentada pelo decreto 15.628/05, com publicação no Diário Oficial em dois de maio de 2005, e estrutura organizacional alterada na atual gestão pelo decreto 23.822/13 publicado em 21 de março de 2013, a Ouvidoria Geral do Município (OGM) está vinculada ao Gabinete do Prefeito, com subordinação direta ao prefeito.

O órgão tem como principal finalidade aproximar o cidadão da administração pública, através da avaliação das manifestações registradas desses cidadãos sobre o serviço público municipal e encaminhá-los aos órgãos competentes. É papel da OGM acompanhar e cobrar soluções rápidas e efetivas às instâncias municipais, e garantir informações e respostas ágeis. O contato deve ser personalizado, desburocratizado, colaborando para a melhoria do atendimento e prestação do serviço.

A OGM é, sobretudo, uma central de relacionamento que une o cidadão, o servidor público e a prefeitura. Entretanto, o modelo de ouvidoria escolhido para Salvador permite que o órgão atue, também, como apoio aos órgãos e entidades municipais, intermediando, sempre que convidada nos momentos de crise, no diálogo entre esses e os diversos movimentos sociais, como vem acontecendo ao longo da gestão.

Outra atribuição determinada à Ouvidoria Geral pelo prefeito é a participação do órgão, no desenvolvimento de projetos decorrentes das análises e da observação das reivindicações da sociedade, como no caso, o levantamento das demandas nos bairros que a Coordenação de Precursão e Monitoramento (CPM) faz sempre antecipando a visita do prefeito no local.

Entre os destaques também estão os programas e projetos desenvolvidos pelo órgão como o projeto Sistema de Relacionamento ao Cidadão - Fala Salvador, que será um novo conceito de relacionamento com o cidadão. O programa visa estabelecer um padrão de atendimento único, no qual todos os órgãos da prefeitura estarão integrados num só canal. Sendo assim, possibilitará fazer e acompanhar registros, solicitar serviços, obter informações, fazer elogios, reclamações, sugestões.

A Ouvidoria Geral conta com uma na área administrativa, operacional, jurídica, Central de Atendimento, Coordenadoria de Marketing e Comunicação (CMC), Coordenadoria de Pesquisa (CP), Coordenadoria de Precursão e Monitoramento (CPM), Coordenadoria de Relacionamento e Atendimento à Comunidade (Crac), além do grupo de ouvidores que compõem o Sistema Municipal de Ouvidorias (SMO), atuando nas 30 unidades públicas municipais. Todos com capacitação dirigida ao serviço de ouvidoria, e voltados para um atendimento mais eficiente, humano e personalizado nos serviços prestados pela Administração.

A Ouvidoria Geral coordena a Rede Municipal de Ouvidores, compostas por integrantes de todos os órgãos, entidades e coordenadorias. Atualmente, são 30 ouvidorias e em média 60 ouvidores, entre titulares e adjuntos, que interagem através do Sistema de Relacionamento ao Cidadão Fala Salvador, sistema desenvolvido em parceria com a Companhia de Governança Eletrônica (Cogel), Secretaria Municipal de Gestão (Semge) e Casa Civil que permite a alimentação e o monitoramento de todos os processos, desde o registro até o retorno ao cidadão, garantindo um atendimento personalizado, eficiente, comprometido e, acima de tudo, humanizado à população.

8. DA POLÍTICA DE ATENDIMENTO E COMPENSAÇÃO.

Apresentam-se a seguir o conceito e a política de atendimento que serão adotados por ocasião da elaboração dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais específicos a serem elaborados para cada intervenção proposta no Projeto Salvador Social.

A elaboração de um Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais envolve a adoção de metodologia e procedimentos que não só devem atender aos fundamentos que orientam a Política de Reassentamento Involuntário, descritos no item 5.1 – deste documento, mas também, a adoção de métodos de trabalhos consagrados em outros projetos de mesma natureza e que foram considerados como “boas práticas”.

Note-se que a natureza abrangente deste Marco não permite que sejam feitas, adiante, escolhas objetivas e universais. Cada caso poderá estar sujeito a um tipo de Política de Atendimento diferente.

8.1. Das Possíveis Situações de Afetação

A definição da Situação de Afetação é fundamental para a elaboração de um Plano de Ação Reassentamento, pois envolve o dimensionamento quantitativo (número de famílias atingidas) e qualitativo (forma e grau de afetação) dos impactos causados, condicionantes da formulação de políticas de compensação adequadas.

Esta situação de afetação depende do tipo e das proporções assumidas pelas intervenções, bem como das particularidades das soluções de engenharia propostas para a sua execução, cuja ciência se dá por ocasião do desenvolvimento dos projetos básicos e/ou executivos.

Assim sendo, e para balizar a elaboração futura desses Planos, apresentam-se, abaixo, as possíveis situações de afetação a serem encontradas, a partir de cuja combinação podem ser estabelecidos os critérios de elegibilidade e demais procedimentos para a implementação dos reassentamentos:

- Afetação total: ocorre quando é necessária a remoção total do imóvel; ou
- Afetação parcial: ocorre quando é necessária a remoção parcial do imóvel, devendo ser avaliada a possibilidade de o desapropriado poder permanecer na área remanescente; orienta-se priorizar tentativa de fazer permanecerem as famílias afetadas, desde que compensadas em seus prejuízos³;
- Afetação permanente: ocorre quando as pessoas e/ou a área atingida pela obra o são de forma permanente e irreversível;
- Afetação temporária: ocorre quando as pessoas e/ou a área atingida pela obra o são de forma temporária, podendo ou não o cenário ser revertido à condição anterior; esses casos

³ Impactos parciais ocorrem quando afetarem no máximo 30% do imóvel ou terreno, sem prejuízo à continuidade de suas funções ou usos após a reforma (residenciais ou comerciais). Nos casos de afetação parcial, em que o residente precise ser afastado para realizar a reforma, este deverá receber Aluguel Social até o momento em que puder retornar. Nos casos de atividade comercial, deve-se verificar caso a caso, se o locatário ou proprietário tem intenção de permanecer ou não e por quanto tempo receberá o lucro cessante.

exigirão medidas possivelmente solucionáveis através de cronogramas de execução das obras por etapas, remoção temporária, por exemplo, aluguel social, e/ou outras medidas de mitigação, etc.;

- Afetação direta: ocorre quando as pessoas e/ou a área são atingidas diretamente pela obra;
- Afetação da atividade econômica ocorre quando há interrupção (temporária ou permanente) de atividade econômica.

Desta forma, há que se ter em mente, quando da identificação da afetação, as suas diferentes tipologias e a variedade de situações possíveis, que demandam, certamente, uma variedade correspondente de ações, no contexto das políticas de atendimento previstas para amenizarem e compensarem os impactos causados.

8.2. Da Identificação de Possíveis Perdas

Por mais precária que seja a moradia e por mais frágeis que sejam os vínculos familiares e relocações – se tratadas de modo indevido, sempre promovem efeitos perversos. Assim, o primeiro passo para a elaboração da Política de Compensação é identificar as possíveis perdas que serão ocasionadas pelo processo de desapropriação / reassentamento.

Algumas perdas, como as de bens materiais móveis ou imóveis, são facilmente identificáveis através de laudos de avaliação, sendo seus resultados incorporados à Política de Compensação com relativa eficácia. Outras, contudo, são de difícil mensuração e compensação, passando muitas vezes despercebidas pelos gestores do processo. Trata-se de casos particulares e subjetivos, em grande parte relativa a patrimônios de natureza emocional, pouco ou nada apropriáveis a partir dos métodos de avaliação convencionais. Dentre estas perdas, destacam-se o rompimento de laços (familiares, de vizinhança, da rede de apoio social, e até mesmo de tradição) quase sempre construídos ao longo de várias gerações entre o local de moradia e os seus ocupantes.

O que significa dizer que, na maioria das vezes, a adoção de apenas um bom método de avaliação não é suficiente para se apurar todas as perdas ocasionadas por um processo de reassentamento involuntário.

Portanto, diante desses pressupostos, os responsáveis pela elaboração dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais deverão estar atentos à ocorrência de perdas não mensuráveis e deverão tentar estabelecer procedimentos compensatórios para as mesmas.

8.3. Das Categorias de Pessoas que Podem Ser Afetadas

8.3.1 Deslocamento Físico

Abaixo estão descritas as modalidades de atendimento às famílias afetadas por impactos adversos relacionados ao reassentamento físico involuntário que poderão ser ofertadas pelo projeto. Para essas modalidades de atendimento de impactos relacionados ao reassentamento físico involuntário são elegíveis as seguintes categorias de pessoas afetadas:

- (i) Famílias de baixa renda proprietárias ou ocupantes de imóveis residenciais;
- (ii) Famílias de média e alta renda com título de propriedade ou situação similar às pessoas com direito à usucapião urbana;
- (iii) Famílias de média e alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião;
- (iv) Locatários;
- (v) Proprietários não-residentes;
- (vi) Famílias residentes com mais de um imóvel afetado;
- (vii) Estabelecimentos comerciais formais ou informais.

8.4. Das Modalidades de Atendimento

As modalidades de atendimento previstas são:

Reassentamento: a família de baixa renda proprietária ou ocupante de imóvel residencial afetado pode optar por receber uma Unidade Habitacional sem ônus, mesmo quando em residencial do Programa Minha Casa, Minha Vida. Vale destacar que o Reassentamento em Unidade Habitacional construída pela Prefeitura, dentro ou não do Programa Minha Casa, Minha Vida, adota o título de concessão real de uso, considerando o bem como do patrimônio pública e concedendo o título definitivo de propriedade apenas após 10 anos de moradia. Assim sendo, até o título de propriedade passar ao beneficiado, ele não pode exercer direitos de venda.

É preciso também destacar que as pessoas afetadas que optarem por essa modalidade de atendimento (dentro ou não do Programa Minha, Casa Minha Vida) serão atendidas por um **Plano Técnico de Trabalho Social** voltado ao desenvolvimento socioeconômico das famílias envolvidas e para a restauração e/ou fortalecimento de seus modos de subsistência. Este Plano Técnico de Trabalho Social é sempre desenvolvido antes e após a relocação das famílias com ampla participação das mesmas. Terá duração aproximada de 12 meses e incluirá atividades organizadas em torno de três eixos básicos de atuação:

- (i) *Mobilização e organização comunitária* – com os objetivos maiores de fomentar a consciência cidadã e a participação comunitária, fortalecer as lideranças comunitárias e os vínculos entre os vizinhos, acordar regras de convivência e de manutenção dos condomínios habitacionais e das áreas públicas ou de uso coletivo; apoiar o acesso das famílias aos programas sociais e de proteção social e à obtenção de documentação de identidade civil.
- (ii) *Educação sanitária e ambiental* – com os objetivos de incentivar a adoção de novos hábitos e atitudes quanto ao uso adequado das instalações sanitárias e coleta seletiva de lixo, quanto ao consumo consciente de água e energia elétrica, quanto à conservação e recuperação do meio ambiente; e,

- (iii) *Geração de trabalho e renda* – com os objetivos de incentivar a participação em grupos produtivos, desenvolver o empreendedorismo e a economia solidária, ofertar cursos profissionalizantes e treinamento vocacional a partir de pesquisa sobre a demanda do mercado de trabalho local, oportunizando a reinserção de pessoas que tenham sido adversamente afetadas em seus modos de subsistência e produção no mercado de trabalho. No caso de pessoas que tenham sido adversamente afetadas em seus modos de subsistência e produção, o Plano terá recursos para prover auxílio financeiro mensal durante o período de requalificação profissional.

É necessário destacar que as unidades habitacionais seguirão os padrões construtivos estabelecidos pela Política Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei 11.124/2005), que estabelecem as construções em alvenaria, com piso cerâmico, pé direito mínimo de 2,30 metros, revestimento e pintura de paredes, ligação a redes de energia, água e esgoto, entre outros.

Enfim, é necessário destacar que se espera que essa modalidade de compensação seja preferida apenas pelas famílias de baixa renda ocupando habitações de baixo padrão construtivo e cujo valor de reposição do bem seja inferior ao de uma unidade habitacional em conjuntos habitacionais populares (valor corrente de R\$ 75.000,00), para quem a opção representará um claro benefício financeiro e de condições de habitabilidade.

Indenização financeira: faculta-se às famílias afetadas residentes também a opção por indenização financeira, que será calculada com base no valor de reposição do bem.

Assistência à realocação dos locatários: valor destinado ao locatário à sua mudança, tendo como benefício o valor de 3 meses de aluguéis pagos pelo beneficiário em contrato formalizado. Na ausência deste contrato, o valor do benefício corresponde a três vezes o valor do aluguel social. Quanto aos locatários com mais de 15 anos, passarão por análise social criteriosa, sendo possível enquadramento em casos de reassentamento para Unidade Habitacional dentro de programas de habitação social. A equipe responsável pela execução do Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais apoiará as famílias de baixa renda cadastradas como locatários em processos de obtenção de documentação civil, registro em programas sociais e acesso a programas de formação profissional e vocacional.

Famílias de baixa renda, com ou sem título de propriedade, poderão optar por qualquer uma das modalidades de atendimento descritas nos itens (i), (ii) e (iii).

Caso famílias de baixa renda optem pela indenização financeira, a equipe social do Programa Salvador Social verificará a existência de conta bancária em nome do homem e da mulher de referência da família e, caso não esteja disponível, auxiliará a família na abertura de uma conta poupança (preferencialmente em nome da mulher ou em nome do casal) e de todos os documentos que sejam necessários para tal (carteira de identidade, cartão de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Física – CPF, etc.). Os pagamentos serão feitos pela Prefeitura Municipal de Salvador através de cheque administrativo para depósito na referida conta poupança.

Pressupõe-se, que as famílias de baixa renda que optem indenização financeira não sofrerão impactos adversos sobre os modos de subsistência e produção ou seus laços de vizinhança, uma vez que aquelas tenderão a escolher novas unidades habitacionais em áreas próximas ao de seu

domicílio original. De qualquer modo, a equipe responsável pela execução do Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais apoiará as famílias de baixa renda em processos de obtenção de documentação civil, registro em programas sociais e acesso a programas de formação profissional e vocacional, buscando para tal o apoio da SCDH e da SETRA.

Na modalidade da indenização financeira, o cálculo da compensação para as famílias de baixa renda quer tenham ou não titularidade da terra será feito com base no valor de mercado das benfeitorias e da terra. Ao valor de mercado serão acrescidos os custos com impostos e taxas de transferência imobiliária e com a transferência dos bens móveis, que assim determinarão o valor de reposição do bem.

Já as famílias de média ou alta renda com título de propriedade ou situação similar às pessoas com direito à usucapião urbana também terão direito o valor de reposição da terra e das benfeitorias no caso das famílias de baixa renda com ou sem título de propriedade.

As famílias de média ou alta renda que não tenham titularidade da terra nem se encontrem em situação similar ao das pessoas elegíveis para processos de usucapião, farão jus a compensação no valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas.

Entende-se que famílias de média a alta renda apresentam menos vulnerabilidade quanto a mudanças e podem procurar melhores opções no mercado para sua moradia, portanto, por não se enquadrarem em condição de vulnerabilidade social, opta-se por indenização das benfeitorias, bem como por indenização integral do terreno quando fizerem jus a usucapião.

Quando uma família tiver mais de um imóvel na área afetada, fará jus a uma unidade habitacional para sua moradia (compensada de acordo com o valor de reposição do bem que utiliza como moradia) e a receber indenização financeira pelos imóveis onde não residir, respeitadas as regras estabelecidas no parágrafo anterior.

Já aos proprietários não residentes cabe: (i) receber a indenização financeira que compreende o pagamento dos créditos indenizatórios referentes ao valor apurado pelo laudo de avaliação, ou seja, no valor de reposição do bem; e, (ii) caso tenham no mínimo 25% de sua renda familiar derivada do aluguel desses imóveis, receber indenização por lucro cessante no valor comprovado dos aluguéis pelo período inicial de 3 (três) meses. Ao final desse período, uma avaliação será conduzida pela equipe responsável pela implementação desse ARAP para verificar a restauração dos níveis de renda. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.

Em casos de processo de reassentamento com a necessidade de identificação de áreas disponíveis e adequadas para a construção de unidades habitacionais, a seleção destas áreas deverá observar os critérios abaixo relacionados:

- (i) Localização o mais próximo possível do local de residência dos afetados, de modo a minimizar impactos adversos em seus modos de vida, suas condições de subsistência e suas redes de relações sociais;
- (ii) Existência de infraestrutura básica e serviços públicos urbanos e acessíveis, sem prejudicar a capacidade de atendimento à comunidade acolhedora – as pessoas afetadas não serão transferidas para áreas que não disponham das infraestruturas e serviços públicos em

qualidade, quantidade e condições de acessibilidade no mínimo equivalentes às de suas áreas de origem;

(iii) Ausência de riscos de qualquer natureza (ambientais, geológicos, inundações, etc.);

(iv) Topografia favorável;

(v) Atendimento aos requisitos da legislação vigente, inclusive urbanística, e;

(vi) Não poderá ocupar área de preservação ambiental ou de interesse ambiental.

Quanto às unidades habitacionais propriamente ditas, que venham a ser construídas ou adquiridas para atender a demanda de compensação das famílias adversamente afetadas pelo reassentamento físico, deverão atender a requisitos de habitabilidade garantidos pelas normas constantes das legislações urbanísticas competentes (planos diretores, códigos ambientais e de obras, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e de sistema viário), as diretrizes e princípios da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência e pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

8.4.2 Aquisição de Terra Nua

Há duas outras modalidades de atendimento de impactos relacionados ao reassentamento físico involuntário que se aplicarão exclusivamente aos casos de desapropriação de áreas de terra nua localizadas em áreas *non-aedificandi*. As modalidades de atendimento adicionalmente oferecidas aos proprietários de terras nuas são:

(i) Transferência do Direito de Construir: instrumento que consiste em possibilitar a desoneração da prefeitura do processo de desapropriação de terrenos inseridos em ZPA, áreas de patrimônio e ocupações irregulares (opção para o proprietário).

(ii) Outorga Onerosa: consiste na concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada ao beneficiário.

Os ocupantes residentes nessas áreas serão atendidos de acordo com as modalidades de atendimento definidas na seção 8.4.1 para as famílias de baixa renda.

8.4.3 Deslocamento Econômico

Para os impactos adversos relacionados ao deslocamento econômico de atividades comerciais e de prestação de serviços, prevê-se como modalidade de atendimento a:

(iii) Indenização pelo lucro cessante: para as atividades econômicas que sejam interrompidas temporariamente, com estímulo à formalização e capacitação. A indenização por lucro cessante quando a atividade econômica for transferida para outro local será paga até a retomada das atividades por um período inicial de 3 (três) meses.

Esses comerciantes ou prestadores de serviços só serão removidos depois de terem identificado um novo local adequado para o restabelecimento de suas atividades. Receberão todo apoio à mudança de seus bens móveis, maquinário e estoque de mercadorias.

Durante o período de 3 meses inicialmente previsto como suficiente para retomada das atividades econômicas, os comerciantes e/ou prestadores de serviços formais ou informais relocados receberão assistência técnica da equipe do Programa de forma a se potencializarem as

oportunidades de retomada das atividades.

Ao final desse período, os níveis de atividade econômica serão avaliados e, caso não se tenha conseguido restaurar os padrões de rendimento existentes previamente à relocação (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), será avaliada a necessidade de medidas adicionais de apoio, que poderão incluir (i) a prorrogação do período de indenização por lucro por até mais três meses em valor equivalente à diferença entre a renda previamente auferida e a renda posteriormente auferida ou (ii) o planejamento de novas alternativas de negócios e de renda.

Quando a atividade econômica for afetada por frente de obra ou pela necessidade de reforma decorrente de afetação parcial do imóvel, mas puder permanecer no local e for fechada apenas temporariamente, o comerciante ou prestador de serviços deverá receber indenização por lucro cessante enquanto perdurar a paralização de sua atividade.

Quando da elaboração dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais, as atividades produtivas formais terão seus valores apurados de acordo com o previsto pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Já as atividades produtivas informais (ambulantes, prestadores de serviços, etc.) submeter-se-ão à adoção de metodologia própria de apuração de valores, que levará em conta critérios técnicos devidamente adaptados à realidade local, tomando por base os cadastros e levantamentos destas atividades.

Os estabelecimentos comerciais formais que forem afetados pelo reassentamento farão jus inicialmente ao valor médio equivalente a 3 (três) meses dos respectivos lucros cessantes, prorrogáveis por até mais três meses nos casos em que se constate que os níveis anteriores de rendimento não foram restaurados.

No caso dos comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais, em que não exista registro de movimentação em livro caixa, o programa fará o acompanhamento de seu reassentamento com foco na qualificação desses comerciantes. Esses comerciantes e prestadores de serviços autônomos e/ou informais também farão jus à indenização por lucro cessante. Quando não forem capazes de apresentarem comprovação contábil dos lucros cessantes, a equipe do programa procederá a uma avaliação do rendimento mediano de outros agentes econômicos atuando em atividades econômicas similares (conforme a metodologia da prova de presunção descrita na página 50). Com base nesse valor serão iniciadas negociações com os comerciantes e prestadores de serviços informais a fim de compensá-los por seu lucro cessante. Se o rendimento mediano apurado for inferior a um salário mínimo, o valor do salário mínimo será tomado como patamar para início dessas negociações. Aos comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais se aplicarão todos os demais princípios e diretrizes para indenização do lucro cessante e restabelecimento de suas atividades econômicas aplicáveis aos comerciantes e prestadores de serviço formais. Reiterem-se esses princípios e diretrizes: (i) a indenização por lucro cessante desses comerciantes e prestadores de serviço autônomos e/ou informais se dará pelo período inicial de 3 meses no valor mínimo de um salário mínimo; (ii) a avaliação ao final desse período do grau de restauração de seus níveis de renda; (iii) caso os patamares de renda não tenham sido restaurados (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), a adoção de medidas compensatórias adicionais, podendo incluir a extensão do período de indenização por lucros cessantes por mais três meses; e (iv) Pagamento de salário de funcionários (caso existam)

durante o período de paralização de atividades..

Adicionalmente, assistência técnica a ser prestada pelo Programa para o restabelecimento das atividades econômicas informais enfatizará o incentivo à formalização e acesso às redes de proteção social. Para tal, comerciantes e prestadores de serviços informais serão encaminhados a programas sociais e oferecidas oportunidades de capacitação e qualificação profissional em cursos oferecidos pela SETRA e SDE.

Em todas as situações acima descritas, se assim o desejarem, poderão as famílias residentes e os proprietários dos imóveis de uso econômico que sejam afetados:

- (i) Retirar, no todo ou em parte, o material das moradias a serem demolidas e dar-lhe destinação; e
- (ii) Ter suas mudanças realizadas e/ou pagas pela Prefeitura sem quaisquer ônus para os afetados.

A Prefeitura e empresas de Consultorias que venham a ser contratadas, no momento da elaboração e execução dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais para as áreas de intervenção, deverão considerar todas as opções postas e suas viabilidades, bem como outras, que na ocasião se mostrarem factíveis e que atendam aos fundamentos descritos neste documento, garantindo, desta forma a oferta de opções.

O Quadro 1 sintetiza as modalidades de atendimento de acordo com a categoria de pessoa afetada e o grau de afetação conforme acima descrito:

Quadro 1: Graus de Afetação e Alternativas de Compensação

TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
DESLOCAMENTO FÍSICO ^(b)	Família de Baixa Renda (proprietários ou ocupantes),	Parcial	Reassentamento em Unidade Habitacional ou Reforma/ Adequação ou Indenização financeira
		Completa	Reassentamento em Unidade Habitacional, ou Indenização Financeira Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis) Atendimento pelo Plano Técnico de Trabalho Social (ações de mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, geração de trabalho e renda) Apoio à obtenção de documentação, registro em programas sociais e programas de formação profissional e vocacional, abertura de conta bancária (quando necessário) Retirada de materiais construtivos das benfeitorias Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
	Família de Média a Alta Renda – Proprietário com Titularidade ou com direitos equivalentes aos de usucapião	Parcial	Indenização financeira
		Completa	Indenização financeira ou Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas) Retirada de materiais construtivos Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
	Família de Média a Alta Renda - Proprietário sem Titularidade	Parcial	Indenização financeira pelas benfeitorias afetadas ou Reforma/ Adequação
		Completa	Indenização financeira pelas benfeitorias Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas) Retirada de materiais construtivos Acompanhamento à realocação (transporte de bens imóveis)
		Frente de Obra	Plano de Comunicação
	Locatários (Residencial)	Completo/ Família de Média a Alta Renda	Acompanhamento à relocação
		Completo/ Família de Baixa	Reassentamento em Unidade Habitacional, ou

TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
	Comércios e Serviços/ Uso Misto (estabelecimentos formais ou informais)	Renda com período contínuo de moradia equivalente ao necessário para fruir dos direitos equivalentes aos de usucapião	Acompanhamento à realocação Atendimento pelo Plano Técnico de Trabalho Social ações de mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, geração de trabalho e renda) Apoio à obtenção de documentação, registro em programas sociais e programas de formação profissional e vocacional, abertura de conta bancária (quando necessário) Pagamento dos custos transacionais (impostos e taxas)
		Parcial	Indenização parcial (se proprietário do imóvel)
		Completo	Indenização (se proprietário do imóvel) Acompanhamento de relocação Pagamento de todos os custos transacionais
DESLOCAMENTO ECONÔMICO ^(c)	Comércios e Serviços/ Uso Misto (estabelecimentos formais ou informais)	Parcial	Indenização por lucro cessante ^(d) no período de paralisação das atividades Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralização das atividades
		Completo	Indenização por lucro cessante até a retomada das atividades em outro local ou acompanhamento de relocação por um período inicial de 3 (três) meses. Ao final desse período será avaliada a necessidade de medidas adicionais de apoio, que poderão incluir a prorrogação do período de indenização por lucro cessante por até mais 3 meses ou o planejamento de novas alternativas de negócios e de renda. Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralização das atividades.
		Frente de Obra	Plano de Comunicação e indenização pelo lucro cessante durante o período de paralização das atividades econômicas Pagamento dos salários de funcionários (se houver) durante o período de paralização das atividades

TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
	Proprietários não residentes ou locadores	Completo	Caso a renda dos aluguéis de imóveis que sejam completamente afetados represente mais de 25% da renda familiar dos locadores, estes serão tratados como impactos de deslocamento econômico e receberão indenização por lucro cessante pelo período inicial de 3 (três) meses, além da indenização financeira pelo valor de reposição do bem. Após o período inicial de três meses de compensação pelo “lucro cessante”, a equipe responsável pela execução dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais fará uma avaliação para verificar o grau de recuperação dos níveis de renda das pessoas afetadas. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses.
AQUISIÇÃO DE TERRA NUA	Terrenos Particulares Sem Edificação	Parcial	Indenização parcial ou Transferência do Direito de Construir
		Completo	Indenização ou Transferência do Direito de Construir
		Frente de Obra	Plano de Comunicação

Observações:

(a) São elegíveis todas as famílias residentes e estabelecimentos econômicos existentes na área de intervenção do projeto até a data de conclusão dos cadastros de imóveis e censos socioeconômicos (que devem ocorrer até no máximo um ano antes do início das atividades) que sejam afetados parcial ou completamente, física e/ou economicamente pelos processos de aquisição de terras necessárias às atividades do projeto. Havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a data realização do cadastro, do censo socioeconômico e da avaliação dos bens das famílias afetadas e o início das atividades de reassentamento, então, seguindo a regra geral, o censo, o cadastramento e a avaliação dos bens das pessoas afetadas serão atualizados e submetidos ao Banco Mundial para sua não objeção **não mais do que um ano antes do início das atividades de reassentamento**. Em consequência: Nenhuma atividade de reassentamento (incluindo o deslocamento físico e/ou ações administrativas ou legais para modificar a propriedade fundiária) serão realizadas sem que a atualização do censo socioeconômico, do cadastro e da avaliação dos bens das pessoas afetadas seja realizada pelo Cliente, submetida ao Banco Mundial e receba a não objeção do Banco Mundial. Nos casos de contradição que possam inadvertidamente existir entre o que está aqui previsto e outras provisões incluídas no Marco de Reassentamento e nos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais elaborados, a presente provisão prevalecerá. A data de conclusão da atualização do cadastro e do censo socioeconômico será estabelecida como a nova data de congelamento e, por conseguinte, as pessoas que tiverem se estabelecido na área até essa data farão jus ao atendimento do Projeto Salvador Social.

(b) Em todas as modalidades de atendimento, as compensações por terra, edificações e benfeitorias serão calculadas com base no valor de reposição ou reedição do bem

TIPO DE AFETAÇÃO	CATEGORIAS DE PESSOAS AFETADAS ELEGÍVEIS ^(a)	GRAU DE AFETAÇÃO	ALTERNATIVAS DE COMPENSAÇÃO
		ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)	
(inicialmente considerado como equivalente ao valor de mercado acrescido dos custos transacionais).			
(c) Em todos os casos de deslocamento econômico (estabelecimentos comerciais, provedores de serviço ou locadores com mais de 25% da renda familiar dependente do valor de aluguéis auferidos de imóveis adquiridos pelo projeto, após o período inicial de três meses de compensação pelo “lucro cessante” será realizada uma avaliação para verificar o grau de recuperação dos níveis de renda das pessoas afetadas. Se estes níveis não tiverem sido atingidos (em virtude de fatores diretamente relacionados ao processo de reassentamento), medidas adicionais serão adotadas, incluindo a extensão da compensação pelo “lucro cessante” por um segundo período de três meses			
(d) As metodologias para cálculo do “lucro cessante” de estabelecimentos comerciais formais e informais estão descritas na seção 3.6 (abaixo). Essencialmente, o cálculo do lucro cessante para estabelecimentos com registros contábeis se baseará em perícia contábil desses registros; já para estabelecimentos sem registros contábeis, basear-se-á no método da “presunção” – avaliação do rendimento de agentes econômicos atuando em atividades similares e estabelecimento do valor mediano desses rendimentos ou do salário mínimo vigente (o que for maior) como patamar para início das negociações com comerciantes e prestadores de serviço informais e/ou autônomos sem registros contábeis.			

8.5. Fonte de Recursos e Orçamento Estimado

A Prefeitura Municipal de Salvador arcará com os custos de implementação dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais e serão contabilizados como contrapartida do Projeto Salvador Social. Não é possível estimar esses custos no presente momento.

9. PROCEDIMENTOS PARA A ELABORAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA CONSTRUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS SOCIAIS

O Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais a ser elaborado deverá:

- Garantir, em todas as suas fases, a participação das comunidades afetadas na tomada de decisão sobre o reassentamento e compensações;
- Representar uma oportunidade para o desenvolvimento das comunidades afetadas;
- Considerar os sistemas de propriedade informais existentes e buscar formas de compensação equitativas e justas;
- Estabelecer os critérios para indenização, substituição de moradia ou terras e outros benefícios, na etapa inicial de planejamento do projeto, de maneira a evitar a especulação e demais mecanismos sociais em busca de benefícios das compensações;
- Evitar as compensações monetárias, sempre que possível, dando preferência a alternativas de solução que efetivamente promovam melhorias das condições de vida da população;
- Buscar minimização dos impactos negativos, ambientais e sociais;
- Incluir no custo do projeto, todos os custos de compensação e reassentamento;
- Seguir roteiro metodológico utilizado para elaboração de Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais.

9.1. Etapa 1 – Coleta de Dados

Estudo do Projeto de Intervenção / Definição da Poligonal de Afetação – As alternativas de projeto deverão sempre considerar a minimização do número de relocações. Uma vez definidas quais as relocações necessárias deverão ser traçadas as poligonais de afetação da obra.

Decreto de Utilidade Pública - Definidas a poligonal de cada área deve ser elaborado um decreto de utilidade pública para fins de desapropriação de todos os imóveis e benfeitorias inseridos na área definida pelas poligonais.

Cadastramento dos Imóveis e Famílias Afetadas (ver Anexo III) – O cadastramento deverá ser realizado de forma censitária tanto no que se refere às famílias afetadas quanto aos imóveis afetados. O cadastro é um instrumento de controle do processo de ocupação da área, pois em áreas de assentamento espontâneo, quando divulgado a existência de plano de intervenção, essas se

tornam alvo de ocupação por especuladores. O cadastramento deve ser detalhado de forma a possibilitar a obtenção dos dados necessários à formulação da política de atendimento. Durante a realização do cadastramento todos os imóveis afetados deverão ser fotografados e numerados. O cadastro conterá no mínimo as seguintes informações:

- Quantos e quem são os ocupantes do imóvel;
- Qual o vínculo familiar e/ou social entre eles;
- Regime de ocupação do imóvel;
- Regime de Utilização;
- Identificar se há família sobre o mesmo teto;
- Tempo de residência no imóvel;
- Renda Familiar;
- Número de participantes na renda familiar;
- Sexo do chefe da família;
- Escolaridade dos ocupantes com destaque para os participantes na renda familiar;
- Atividade ocupacional;
- Número de crianças, idosos e deficientes;
- Tipo de combustível utilizado para o preparo de alimentos;
- Participação em organização social.

O cadastro constará:

- Um rol com a descrição, foto do imóvel e identificação do proprietário e/ou morador;
- O perfil socioeconômico;
- As características dos imóveis afetados /cadastramento imobiliário.

O cadastramento imobiliário será realizado para todos os imóveis e benfeitorias existentes independente de sua natureza (árvores, canil, criatórios, hortas, etc.). Para fornecimento de dados mínimos, o cadastro imobiliário executará as seguintes ações:

- Numerar, fotografar todos os imóveis e que o número conste na foto;
- Elaborar croqui do imóvel com todas as medidas, de preferência as externas, e em detalhe nos casos de indenização;
- Cadastrar toda e qualquer benfeitoria realizada pelo ocupante e/ou proprietário, como por exemplo: muros, cisternas, fossas, hortas, pomares, canil, criatórios, etc.;
- Definir as medidas, limites e confrontações do terreno;
- Cadastrar todo o serviço disponível na moradia, como, por exemplo, água, luz, esgoto,

telefone, pavimentação, etc.;

- Descrever as condições topográficas e de localização;
- Indicar o grau de afetação do imóvel pela obra, ou seja, indicar a posição da linha de *off-set* no croqui do imóvel;

Quando da realização do cadastro imobiliário o ocupante e/ou proprietário deverá acompanhar o levantamento dos dados e informações.

O rol das famílias afetadas deverá ser público e estar disponível em locais de fácil acesso para consulta pela população. O rol deverá ser validado em consulta comunitária. A data da reunião comunitária para validação do rol servirá como data de congelamento da área. Não sendo elegíveis para compensações, para quaisquer ocupantes posteriores.

É importante dizer que havendo um intervalo superior a 3 (três) anos entre a elaboração do cadastro e o início da negociação com as famílias o cadastro deverá ser atualizado e deverá incorporar todas as alterações ocorridas. As pessoas que se inserirem na área neste tempo farão jus ao atendimento do Programa Salvador Social.

Estudo Domínio da Terra – Deverá ser estudada a cadeia dominial dos terrenos relativos à área de intervenção e investigada a regularidade da posse da terra. Estes estudos são fundamentais para que se possa efetuar o processo de desapropriação e reassentamento, bem como o processo de regularização fundiária das famílias remanescentes.

Estudo Documentação Pessoal – Realização de estudo se as famílias afetadas possuem os documentos pessoais necessários à efetivação de um processo de relocação, pois independente da opção da família, os documentos são necessários.

9.2. Etapa 2 – Elaboração do Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais

Concluída a Etapa 1 - composta pelas atividades anteriormente descritas e que se caracterizam basicamente por trabalhos de campo e de recolhimento de dados inicia-se a Etapa 2 que é caracterizada pela análise de dados e pela proposição da política de atendimento.

- Análise do Perfil Socioeconômico das Famílias Afetadas - De posse dos dados de campo procederá à elaboração dos gráficos e tabelas que permitirão a definição e a análise do perfil socioeconômico das famílias afetadas. O perfil é importante instrumento para a elaboração da política de atendimento, pois é através deste instrumento que se pode aquilatar o grau de vulnerabilidade das famílias afetadas.
- Laudo de Avaliação/Análise da Avaliação dos Bens afetados - concluída a etapa de cadastramento imobiliário inicia-se a execução dos laudos de avaliação dos imóveis afetados. A definição dos valores de compensação será baseada em laudo de avaliação elaborado por peritos independentes que observarão o disposto na NBR 14653-1 e na NBR 14653-2. A elaboração do laudo tem como base pesquisa de mercado de imóveis

semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O valor da indenização corresponderá ao valor de reposição do bem (que corresponde ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis (assistência à relocação), de acordo com um laudo de avaliação independente, que incluirá em sua análise a valoração tanto do terreno quanto dos bens e benfeitorias.

- Definição do Grau de Afetação – Quantitativa e Qualitativa - com a conclusão das atividades anteriores deverá ser elaborada uma lista indicando o grau de afetação dos imóveis. De início pode-se classificá-los em 2 categorias afetação total e parcial. Para os que se enquadrarem na categoria de afetados parcialmente será realizado um estudo mais detalhado, a fim de se identificar qual o comprometimento desta afetação. É preciso verificar se o imóvel está sendo apenas tangenciado pela obra ou se haverá comprometimento no uso da edificação. Outra possibilidade que será estudada é a reconstrução da parte afetada dentro de uma possível área remanescente. Após esta análise mais detalhada será apurado o número real das relocações que demonstraram ser inevitáveis e imprescindíveis à implantação do Programa.
- Definição da Política de Atendimento – concluída a base de dados gerada pelo perfil socioeconômico das famílias afetadas, cadastramento dos imóveis, laudos de avaliação, estudo do domínio da terra, definição do grau de afetação (quantitativo e qualitativo) deverão ser definidas as propostas de compensação que contemplem várias opções de atendimento e que atendam os diferentes perfis de composição familiar.
- Definição dos Critérios de Elegibilidade – definida a Política de Atendimento resta estabelecer os critérios de elegibilidade para sua aplicação. O critério de elegibilidade está relacionado ao grau de afetação, a presença ou não na área no momento do cadastro e aos direitos formais pela terra.

9.3. Etapa 3 – Plano de Ação

Uma vez definida e estabelecida a política de compensação a ser implementada pelo Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais é necessário que seja apresentado o plano de ação às pessoas afetadas. O plano de ação tem por objetivo ordenar as atividades propostas dando-lhes cronologia, definindo as fontes e o volume dos recursos necessários para sua realização bem como o papel de cada agente envolvido, sendo compostos dos seguintes instrumentos: Matriz institucional, Cronograma, Orçamento, Fonte de Recursos.

- Matriz Institucional – a Matriz deve apresentar quais são os órgãos envolvidos na elaboração e implantação do plano sendo que a competência de cada um deles deve ser claramente especificada e divulgada junto à comunidade.
- Cronograma de Atividades – este instrumento deve conter as tarefas a serem desenvolvidas ao longo do tempo. Este instrumento é um importante controle para um projeto de múltiplas tarefas, com relativa complexidade e no qual a questão do tempo é fator vital para sua realização com sucesso. Realizar tarefas dentro do prazo desejável o principal fator de

redução dos impactos gerados. A não realização das atividades dentro do prazo previsto acarreta atraso na obra e por via de consequência insegurança as famílias afetadas.

- Orçamento – o orçamento deverá contemplar além das despesas referente à construção das unidades habitacionais, ao pagamento das indenizações, ao custeio da equipe, aos projetos e às possíveis despesas judiciais.
- Fonte de Recursos – o quadro fonte de recursos será elaborado a fim de demonstrar quais são as atividades financiadas e suas respectivas fontes.

9.4. Equipe Técnica

Na perspectiva de garantir a sustentabilidade técnica do programa, sob a coordenação da UGP, serão acionadas as equipes técnicas da Coordenadoria de Administração do Patrimônio Imobiliário – CAP/SEFAZ, da Diretoria de Regularização Fundiária da SEINFRA e da Diretoria de Atenção Básica da SEMPS.

Esta equipe será responsável pela elaboração dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais, bem como no congelamento da área.

Nesse sentido, será composta uma equipe interdisciplinar e interinstitucional (SEUMA e SEINF) para realizar os trabalhos de campo e elaborar os Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais. Para a execução dos planos, deverá ser contratada consultoria.

10. PROCEDIMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA CONSTRUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS SOCIAIS

Concluída a elaboração dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais – em todas as suas atividades, caberá à PMS a sua implementação, cabendo a coordenação à Casa Civil, sob a supervisão do BIRD.

A seguir serão apresentadas as Macro-Atividades (MA) que deverão ser desenvolvidas, para a operacionalização de um Instrumento de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais padrão:

Quadro 2: Estrutura e Procedimentos de Implementação dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais

FASES	ETAPAS	ESPACIAL (PARCIAL, COMPLETA OU FRENTE DE OBRA)
A - PLANEJAMENTO	01. MOBILIZAÇÃO	- Alocação de equipe social (SEMPs); - Disponibilização de estrutura de apoio (SEDUR); - Elaboração dos Planos de Reassentamento e quantificação total e definitiva da população afetada; - Articulação com lideranças.
	02. CADASTRO, CONGELAMENTO E SELAGEM	Selagem das moradias e cadastro das famílias;
	03. MODALIDADES DE REASSENTAMENTO	- Avaliação dos imóveis; - Avaliação social das famílias e enquadramento no Minha Casa, Minha Vida; - Edital e Decreto de desapropriação; - Identificação das Unidades Habitacionais; - Consulta Pública; - Contratação de Equipe Social.
B - AÇÃO	04. NEGOCIAÇÃO	- Formar comitês com as comunidades; - Realizar reuniões dos comitês; - Processos de escolha e negociação das opções; - Assinatura de Termo de Adesão.
	05. TRANSFERÊNCIA	- Pré-transferência; - Pagamento de indenizações ou Transferência do Direito de Construir; - Desocupação do Imóvel e tomada de posse pela Prefeitura; - Transferência e Translado da Família; - Recepção e Assentamento. - Execução do Plano Técnico de Trabalho Social junto às famílias de baixa renda adversamente afetadas pelo reassentamento físico involuntário
C - MONITORAMENTO	06. CONTROLE DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO	- Fiscalização a fim de evitar novas ocupações; - Imediata demolição e urbanização das áreas desapropriadas pela Prefeitura.
	07. ACOMPANHAMENTO DE PROGRAMAS SOCIAIS	Programas das secretarias relacionadas a assistência social, saúde, educação e trabalho e renda.
	08. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST	Supervisão do processo de reassentamento e acompanhamento social das famílias reassentadas.

11. PROCEDIMENTOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DAS DESAPROPRIAÇÕES DE TERRAS.

11.1. Procedimentos Jurídicos Básicos a Serem Seguidos nas Situações de Aquisição de Terras

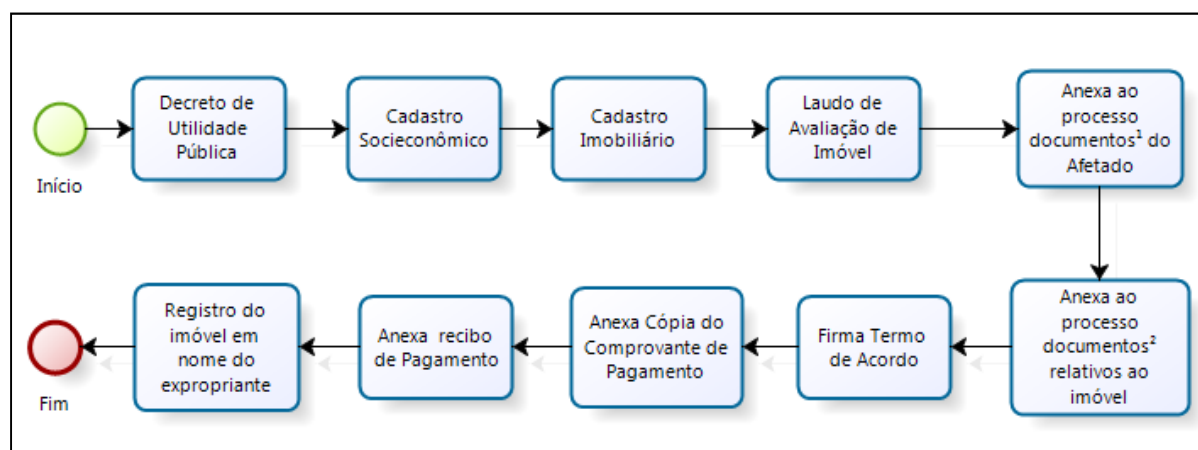
Haverá necessidade de criar, aprovar e promulgar os seguintes instrumentos jurídicos para apoio ao processo de reassentamento:

- (i) Decreto de Utilidade Pública e/ou de Interesse Social para fins de Desapropriação para as áreas requeridas pelo Programa, para execução das obras;
- (ii) Transferência do direito de construir;
- (iii) Obtenção das Licenças Ambientais.

11.2. Desapropriação Administrativa

Esta modalidade de desapropriação ocorre quando há um entendimento entre as partes, ou seja, órgão promotor da desapropriação e desapropriado. Logo, é montado, pelo primeiro, um processo que deverá conter no mínimo as seguintes peças e seguir o fluxograma baixo.

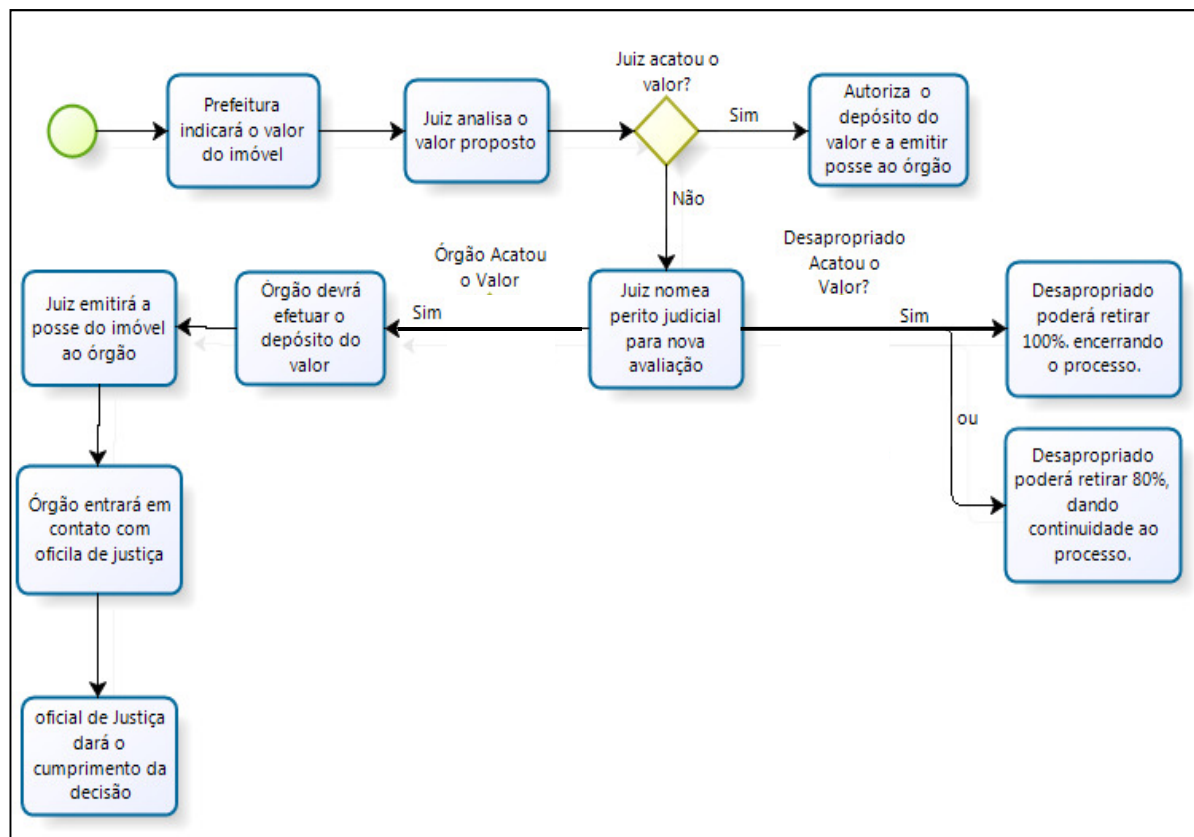
Quadro 3: Fluxograma de Desapropriação Administrativa



- (1) Documentação relativa ao(s) proprietário(s)/ pessoa física: carteira de identidade; CPF; título de eleitor e comprovação de quitação eleitoral; certidão de nascimento (se for solteiro); certidão de casamento (se for o caso, com averbação de separação, divórcio e/ou viuvez); certidão negativa de distribuição judicial (marido/mulher); certidão negativa de protestos; e certidão negativa de feitos federais;
- (2) Documentação relativa ao imóvel expropriado: escritura de aquisição; registro do imóvel; certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel; certidão negativa de débitos municipais; e certidão vintenária sobre o domínio do imóvel.

11.3. Desapropriação Judicial

Quadro 4: Fluxograma de Desapropriação Judicial



Não havendo o entendimento entre as partes, a desapropriação ocorrerá judicialmente. Para isto, será proposto, pelo órgão promotor da desapropriação, um Processo Judicial que indicará o valor avaliado pelo imóvel. O juiz responsável pelo processo poderá acatar este valor, autorizar o depósito e emitir o órgão na posse do imóvel; ou poderá nomear um perito judicial que fará uma nova avaliação.

Caso o valor de avaliação do perito judicial seja acatado pelo órgão, este deverá efetuar o depósito e posteriormente o Juiz o emitirá na posse do imóvel. O desapropriado poderá acatar o valor depositado e retirá-lo, ou poderá retirar 80% do valor, dando continuidade ao processo de discussão, sempre representado por um advogado. Emitido a posse, o órgão deverá entrar em contato com o oficial de justiça responsável pela execução do mandato, a fim de dar apoio ao cumprimento do mesmo, quer seja assumindo a guarda dos valores (fiel depositário), quer seja oferecendo meios de promoção da mudança, a fim de reduzir os transtornos e impactos ocasionados pela retirada de uma família por cumprimento de dispositivo judicial.

11.4. Métodos de Avaliação dos Ativos Físicos e Econômicos

A partir da necessidade de desapropriação por ente público, deve-se proceder à indenização prévia, justa e pagável em dinheiro, conforme a legislação brasileira e a Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12).

Como anteriormente mencionado, na Prefeitura Municipal de Salvador, a elaboração dos laudos de

avaliação dos bens a serem indenizados se faz pela Coordenadoria de Administração do Patrimônio, vinculada à Municipal da Fazenda com base nos preceitos da NBR 14.653, Partes 1 - Avaliação de Bens e 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, utilizando-se ordinariamente para tal metodologias consagradas como o "Método Direto Comparativo de Dados de Mercado" e o Método Direto Comparativo de Reprodução de Benfeitorias". Nesses casos, a elaboração do laudo tem como base pesquisa de mercado de imóveis semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O valor da indenização corresponderá ao valor de reposição do bem (aferido como a soma do valor de mercado do bem e de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis (assistência à relocação), de acordo com um laudo de avaliação, que incluirá em sua análise a valoração tanto do terreno quanto dos bens e benfeitorias. Quanto ao cálculo de indenização dos terrenos, identificam-se os dados existentes que influenciam em seu valor, especialmente área e zoneamento urbano, considerando especialmente a presença de áreas de preservação ambiental. Além disso, fatores como topografia, superfície, forma geométrica, área e distância para um polo urbano ou centralidade, podem influenciar a valorização econômica da terra.

No caso do Projeto Salvador Social e em atendimento aos princípios da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP 4.12), a compensação de terrenos, edificações e benfeitorias se dará pelo valor de reposição dos bens afetado. Assume-se, inicialmente, que o valor de reposição ou reedição do bem corresponderá ao valor de mercado acrescido de todos os custos relativos às taxas e impostos aplicáveis às transferências imobiliárias e os custos com a mudança dos bens móveis das pessoas afetadas (assistência à relocação). Em outras palavras, o valor de reposição do bem será calculado com base no valor de mercado das benfeitorias e da terra acrescidos de todos os custos transacionais e com base no método da quantificação de custo, que permite determinar o valor necessário para a reedição do bem como se fosse novo. Não se levará em consideração, por conseguinte, a depreciação física.

Esta regra se aplicará tanto aos proprietários, quanto aos ocupantes de baixa renda que se encontrem em situação similar à das pessoas elegíveis para processo de usucapião (ocupação de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição de áreas privadas por cinco anos ou mais). Para as famílias de média e alta renda na condição de ocupantes, o valor de reposição do bem terá como base o valor de mercado das benfeitorias construídas acrescido de todos os custos transacionais (impostos, taxas, etc.).

Vale frisar, que o método da quantificação do bem e a compensação pelo valor da edificação nova (isto é, pelo valor de reposição do bem), ou seja, sem incidência de depreciação física já é prática adotada pela Prefeitura de Salvador em projetos de urbanização de assentamentos informais nos casos de famílias com maior vulnerabilidade em que há risco de não reposição do bem.

Por conseguinte, a elaboração dos laudos terá como base pesquisa de mercado de imóveis semelhantes (considerando-se os critérios de localização, padrão construtivo, infraestrutura existente no entorno) e junto ao setor da construção civil para estabelecimento de parâmetros. O laudo de avaliação incluirá em sua análise a valoração o valor do terreno, das edificações e benfeitorias.

Quanto ao cálculo de indenização dos terrenos, deverão ser identificados os dados existentes que influenciam em seu valor, especialmente área e zoneamento urbano, considerando especialmente a presença de áreas de preservação ambiental, pois apesar das áreas de preservação serem consideradas não indenizáveis para efeito de delimitação legal e deve-se avaliar a área do ponto de vista socioambiental, considerando que, numa primeira hipótese, nos terrenos sem edificação, podem haver restrições legais que impeçam qualquer atividade econômica e por conseguinte o valor da terra é menor. Ademais, a indenização por benfeitorias de uma residência de família em condições de baixa renda, localizada em área de preservação, pode não corresponder a um valor suficiente para a família ocupar um novo imóvel em condições iguais ou melhores, devendo-se resguardar as condições de habitabilidade e a oferta de infraestrutura básica. Além disso, fatores como topografia, superfície, forma geométrica, área e distância para um polo urbano ou centralidade, podem influenciar a valorização econômica da terra.

Para as afetações parciais de edificações e benfeitorias, estão previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços. Para as afetações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

Para as atividades econômicas afetadas, considera-se que determinadas atividades econômicas podem ser mais restritas quanto à zona onde se inserem, conforme o Plano Diretor, portanto, muitas vezes a realocação de comércios e serviços deve ponderar a existência de áreas livres em Salvador e Região Metropolitana para atividades específicas e o valor necessário para sua realocação. Na compensação pelos impactos adversos em relação a atividades econômicas, em adição à compensação que se faça aos proprietários pela afetação das estruturas físicas, prevê-se a compensação pelos lucros cessantes e o pagamento dos funcionários durante o período de paralização das atividades. Entende-se o Lucro Cessante como a privação de um aumento patrimonial esperado em razão de interrupção temporária de atividade econômica em decorrência de determinada situação, no caso aqui, a desapropriação ou a frente de obra (cessação, transferência ou paralização temporária da atividade). O lucro cessante corresponde ao resultado da subtração do montante da receita e dos custos habituais da empresa.

No caso das atividades econômicas formais, a aferição do lucro cessante se dará por perito contábil com base na escrituração contábil. Concluída a aferição pericial do lucro cessante, a Prefeitura Municipal de Salvador estabelecerá negociações com os comerciantes formais para definição do valor da compensação por lucros cessantes.

Já no caso das atividades econômicas informais, face à ausência ou extravio de escrituração contábil regular ou de provas de pagamento de tributos, a aferição do lucro cessante pelo perito contábil será com base na “prova contábil por presunção” (com base no Código de Processo Civil Brasileiro 2015 – Art. 369). Embora constituam uma limitação do escopo da inspeção ou exame contábil, a ausência, inexistência, dificuldade ou recusa na apresentação dos registros contábeis regulares não são condição *sine qua non* para a quantificação dos lucros cessantes, pois este pode ser mensurado pela análise em comparação com atividades econômicas idênticas realizadas em condições de uso e de mercado similares. A prova contábil por presunção pode ser estabelecida como uma mensuração

relativa ou por múltiplos de agentes econômicos do mesmo setor a que o perito utilizará para como base de comparação para estimar o lucro cessante desconhecido que é previsível. A prova contábil por presunção parte do princípio de que ativos semelhantes devem ter valores e lucros semelhantes no mercado. Concluída a avaliação pelo perito contábil com base nesse método e a partir do valor assim estimado dos lucros cessantes, a Prefeitura Municipal de Salvador estabelecerá negociações com os comerciantes informais para definição do valor da compensação por lucros cessantes.

A compensação por lucro cessante em todas as situações terá por referência o período de paralização das atividades econômicas. Para os estabelecimentos comerciais que precisem transferir sua localização, estima-se um período inicial de três meses para retomada das atividades econômicas. Ao final desse período, será feita uma avaliação do estágio de retomada das atividades econômicas e o pagamento das compensações poderá ser estendido por mais um período de igual valor. Medidas adicionais serão providas para garantir a formalização das atividades informais e garantir o acesso dos comerciantes informais aos benefícios das políticas de benefícios sociais. Para os estabelecimentos que tenham suas atividades paralisadas por um período determinado, a compensação pelo lucro cessante e o pagamento dos salários dos funcionários se dará pelo tempo de paralização.

12. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST

O monitoramento e a avaliação *ex-post* serão desenvolvidos num processo paralelo à fase de planejamento e execução do reassentamento. Enquanto o monitoramento visa verificar se os fundamentos, os objetivos, o processo do plano de ação está sendo implementados adequadamente, a avaliação tem por objetivo verificar se a política de atendimento dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais permitiu alcançar os resultados esperados, contribuindo para melhorar ou, no mínimo, manter as condições de vida da população afetada pelo processo de reassentamento involuntário. Caso se verifiquem falhas na implementação dos Planos de Ação ou que seus objetivos não estão sendo alcançados, o sistema de monitoramento deverá sugerir correções/adequações/ajustes.

12.1. Monitoramento

O monitoramento aqui proposto é um acompanhamento sistemático do processo de reassentamento e têm como principais objetivos:

- Verificar se as Políticas de Atendimento propostas pelos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais estão sendo seguidas e desenvolvidas conforme o previsto. Caso sejam identificadas distorções, deverão indicar, de imediato, medidas corretivas;
- Identificar dificuldades/entraves e oportunidades para a implantação das ações, indicando, em tempo hábil, o encaminhamento para superação das primeiras e otimização das segundas.

Alguns aspectos do processo de reassentamento a serem monitorados rotineiramente são:

- Adequação e eficiência dos arranjos institucionais e administrativos;

- Disponibilidade e liberação do orçamento aprovado tempestivamente;
- Eficiência da rotina financeira;
- Instrumentos jurídicos estabelecidos – Decretos de Utilidade Pública e de Interesse Social;
- Estabelecimento dos instrumentos legais (contratos, registros, relação de documentos, etc.) e de rotinas processuais;
- Adequação dos critérios de avaliação dos imóveis;
- Nível de participação das pessoas afetadas e grau de satisfação;
- Número de queixas e reclamações e tempestividade de respostas;
- Mecanismos de controle das áreas desocupadas;
- Capacidade e velocidade para solucionar situações não previstas, identificando-as e as ações de resposta;
- Disponibilidade de equipe e estrutura compatíveis com o porte do Programa.

12.2. Avaliação Ex-post

A atividade de avaliação, que tem por objetivo avaliar os efeitos da intervenção sobre a área e população afetadas.

A avaliação será realizada em dois momentos distintos, a saber:

- (i) O primeiro momento ocorre com a aplicação do questionário socioeconômico ao conjunto de famílias afetadas. Conforme o número de famílias afetadas, poderá ser selecionada uma amostra estatisticamente significativa que deverá ter representantes de todo o perfil social das famílias afetadas e na mesma proporcionalidade para acompanhamento ao longo do processo.
- (ii) O segundo momento deve ocorrer num prazo mínimo de seis meses pós-reassentamento e máximo de dezoito meses, sendo, no entanto, o desejável em torno de doze meses (um ano).

A metodologia a ser utilizada pressupõe a aplicação do questionário de perfil socioeconômico antes e depois do reassentamento, permitindo captar a evolução ou involução nas condições de vida, habitação e atividades econômicas das famílias afetadas.

Os objetivos são:

- Medir os resultados dos Instrumentos de Aquisição de Imóveis para Construção de Infraestruturas Sociais;
- Verificar o grau de satisfação das famílias optantes pelas diversas formas de atendimento do Programa;
- Identificar os fatores de satisfação/insatisfação;
- Verificar a adequabilidade das ações de atendimento propostas.

A metodologia a ser utilizada pressupõe a aplicação do questionário de perfil socioeconômico antes e depois do reassentamento, permitindo captar a evolução ou involução nas condições de vida, habitação e atividades econômicas das famílias afetadas.

13. DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DO INVENTÁRIO E AVALIAÇÃO DOS PROCESSOS DE AQUISIÇÃO DE TERRAS PARA OBRAS JÁ CONSTRUÍDAS OU EM ANDAMENTO

Uma das características distintivas do Projeto Salvador Social é que obras de infraestruturas sociais já construídas ou em construção poderão vir a ser apresentadas como despesas elegíveis seja para financiamento retroativo, seja para contabilização como parte da contrapartida municipal ao empréstimo. Isto se dará desde que essas atividades tenham sido realizadas de acordo com princípios e procedimentos equivalentes e aceitáveis face às regras do Banco Mundial para aquisições e salvaguardas ambientais e sociais.

Nesses casos, evidentemente, os processos de aquisição de terras que foram necessários para a realização dessas obras já foram realizados e concluídos.

Diante de situações similares a essa, a aplicação da Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (OP/BP 4.12) segue um processamento específico com base num inventário da situação fundiária e na avaliação dos procedimentos adotados nos processos de aquisição de terra.

O objetivo desses inventário e avaliação é identificar os casos em que os imóveis utilizados para essas construções:

- (i) Não requeriam a aquisição de terras, pois pertenciam à Prefeitura Municipal de Salvador e estavam livres e desimpedidos de ocupantes;
- (ii) Em que a aquisição das áreas requeridas foi feita através de procedimentos de doação voluntária ou cessão dos direitos de uso por entes públicos ou privados e os imóveis se encontravam livres e desimpedidos de ocupantes;
- (iii) Não requeriam a aquisição de terras (i) ou foram adquiridos por meio de transações voluntárias (ii), mas não se encontravam livres e desimpedidos de ocupantes de boa-fé;
- (iv) Foram adquiridos através do exercício do poder de eminente domínio do ente estatal mas não causaram impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário; e,
- (v) Foram adquiridos através do exercício do poder de eminente domínio do ente estatal com impactos adversos relacionados a reassentamento involuntário.

Os dois primeiros casos não estão cobertos pela Política de Reassentamento Involuntário do Banco (OP/BP 4.12), dado não haver o fato gerador de seu acionamento (a aquisição de terras pelo exercício do poder de eminente domínio estatal).

Os últimos três casos estão cobertos por essa política e o exercício de avaliação deverá avaliar os procedimentos seguidos pela Prefeitura Municipal de Salvador para desapropriação dos imóveis requeridos. Coletar-se-ão informações sobre:

- (i) A data de aquisição dos imóveis;
- (ii) As características dos imóveis, incluindo: a área, a existência ou não de benfeitorias, a existência ou não de ocupantes, a necessidade ou não de relocação de residentes ou de atividades econômicas;

- (iii) A categorização das pessoas afetadas, distinguindo proprietários, ocupantes e inquilinos;
- (iv) A forma de aquisição do imóvel – processo de desapropriação (administrativa ou judicial) – com identificação do decreto de declaração de interesse público ou finalidade social e outros instrumentos legais;
- (v) As formas de compensação oferecidas e aceitas a cada um dos afetados; e,
- (vi) A existência ou não de pendências relacionadas ao processo de desapropriação.

Com base nessas informações, o Banco Mundial procederá – como parte de sua devida diligência – à análise de aceitabilidade ou equivalência entre os procedimentos adotados pela Prefeitura Municipal de Salvador e as diretrizes e princípios da Política de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial, consubstanciados nesse Marco de Política de Reassentamento.

Nos casos em que se constatem a aceitabilidade e a equivalência, as construções de infraestruturas sociais poderão ser consideradas como despesas elegíveis para financiamento retroativo ou contabilização como contrapartida do Projeto Salvador Social.

Nos casos em que não se constatem a aceitabilidade e a equivalência, as construções de infraestruturas sociais não poderão ser consideradas como despesas elegíveis para financiamento retroativo ou contabilização como contrapartida do Projeto Salvador Social.

O inventário foi realizado a partir de uma lista de 17 equipamentos recentemente construídos e 18 equipamentos passando por reformas e ampliações cuja elegibilidade será considerada para financiamento retroativo.

O inventário indica que 15 dos equipamentos em construção e 14 equipamentos em reforma ou pertenciam ao município ou foram adquiridos por meio de doações e termos de cessão de uso. Um outro dos equipamentos em construção incluídos nessa lista (USF São Cristóvão) foi adquirido através de um processo de desapropriação amigável e não teve, por conseguinte, impactos adversos de reassentamento involuntário.

Ainda não se obtiveram informações sobre um dos equipamentos em construção (USF Vila da Fraternidade) e quatro equipamentos em reforma (CSU Pernambués, CS Arenoso, CRAS Valéria e Escola Municipal de Paripe). A documentação sobre esses equipamentos será obtida e apresentada como condição para verificar sua elegibilidade para financiamento retroativo.

A aquisição das áreas necessárias para os equipamentos incluídos nesta lista, cujos documentos de aquisição e titularidade já foram obtidos, ocorreu, na maioria das vezes, há um longo tempo e antes do início da preparação do Projeto.

14. CONSULTA PÚBLICA

Os Marcos de Reassentamento e de Gestão Socioambiental do Projeto foram consultados por um canal online e numa audiência pública presencial. O mecanismo de consulta online esteve disponível para a população da cidade desde o dia 16 de agosto de 2017. Os documentos foram acessados e visualizados 118 vezes até o dia 06 de setembro de 2017. Durante o período de consulta, ocorreu

um problema técnico com o sistema de informática que dificultou o recebimento de contribuições pela Prefeitura. A Prefeitura respondeu individualmente por meio de correspondência eletrônica aos comentários recebidos.

Uma audiência pública foi conduzida no dia 05 de setembro de 2017, no Teatro Gregório de Matos, na região central de Salvador. A realização da audiência foi divulgada pela Casa Civil por mensagem eletrônica institucional enviada a todos servidores municipais, pela página eletrônica oficial da prefeitura, e por comunicado oficial enviado pela Casa Civil para as secretarias setoriais (SMS, SME e SEMPS) para convite aos membros dos Conselhos Municipais de cada setor. Participaram da audiência 68 pessoas, incluindo 40 representantes de conselhos e associações comunitárias, pescadores artesanais, líderes religiosos e representantes populares das Prefeituras-Bairro.

Durante a audiência pública, o Projeto e os documentos de salvaguardas foram explicados. Os comentários dos participantes enfatizaram a importância das intervenções em saúde, educação e assistência social. Eles focaram na necessidade de integrar as atividades do Projeto com outros investimentos nos setores de saneamento, segurança pública, saúde, assistência social e proteção ambiental, sendo implementados pelos governos estadual e municipal e por organizações da sociedade civil em regiões de alta vulnerabilidade sócio-econômica. Os participantes apontaram algumas causas de impactos negativos no sistema de saúde pública, como por exemplo a contaminação das praias por esgotamento sanitário e o aumento da violência e criminalidade urbana. Os participantes também apontaram a importância do resgate histórico, cultural, sentimento de pertença e de identidade religiosa dos bairros nas áreas de intervenção do Projeto. Um último ponto mencionado repetidamente refere-se às responsabilidades das agências municipais e estaduais em responder às questões de sustentabilidade social e ambiental.

Durante a implementação do Projeto, serão mantidos três canais principais de coleta de comentários, reclamações, sugestões dos beneficiários e pessoas afetadas, cidadãos e organizações da sociedade civil sobre os impactos sociais e ambientais do Projeto. Primeiro, os Marcos de Reassentamento e de Gestão Socioambiental continuarão disponíveis para consulta pública na página oficial da Prefeitura (e/ou na página oficial específica do Projeto). A UGP receberá os comentários sobre os documentos de salvaguardas, assegurando sua atualização periódica durante o ciclo de vida do Projeto. O segundo canal para recebimento dos questionamentos da comunidade sobre o Projeto e seus impactos e benefícios sociais e ambientais serão as Prefeituras-Bairro, que representam efetivamente o principal canal de comunicação entre a administração pública e a população, principalmente nas áreas de maior vulnerabilidade social. O terceiro canal será o Mecanismo de Endereçamento de Queixas que será utilizado pelo Projeto e pertencente ao sistema da OGM. O Gerente Socioambiental da UGP realizará regularmente avaliações dos comentários da comunidade e dos cidadãos recebidos através desses três canais como parte de suas tarefas de rotina e produzirá relatórios periódicos sobre eles. O Plano de Comunicação Social do Projeto incluirá diretrizes e procedimentos sobre como obter devolutivas das comunidades e dos cidadãos sobre o Projeto e suas atividades. As manifestações das comunidades e dos cidadãos retroalimentarão o planejamento das atividades de gestão de riscos socioambientais do Projeto.

ANEXO

Súmula do Processo de Consulta Públicas Realizadas

A SER ELABORADO