

# DIAGNÓSTICO



**Secretaria Municipal  
de Habitação e Assentamentos Humanos  
Prefeitura Municipal de Maricá**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS**

**PRODUTO 2**  
**DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVO**  
**REVISÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS**



Assessoria Técnica do Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida, no âmbito do Termo de Contrato nº 326/2022.



JULHO/2023



## **Prefeitura Municipal de Maricá**

Prefeito - Fabiano Horta

## **Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos**

Secretário de Habitação e Assentamentos Humanos - Victor Maia

### **Equipe Técnica e Fiscalização**

Coordenadora Geral – Tânia Recalde

#### **Coordenadores Técnicos**

Ana Carolina Machado (Arquiteta e Urbanista)

Marcella Côrrea (Arquiteta e Urbanista)

Vilde Dorian (Assistente Social)

## **Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida**

Diretora Presidente - Badiá G. M. Porto Silveira

Representante Institucional Isabelle Gabriel de Magalhães

### **Equipe Técnica**

Coordenadora - Fabiana Loiola (Arquiteta e Urbanista)

Desenvolvimento Urbano - Rosane Lopes (Arquiteta e Urbanista)

Jurídico - Juarez Gabriel Junior (Advogado)

Mobilização Social - Rafaela Provencano (Assistente Social)

Planejamento Social e Urbano - Alberto Silva (Cientista Social)

Gerência de Projetos - Jonas Victorino Junior (Técnico em Planejamento)

Consultoria Ambiental - Rosana Valle (Engenheira ambiental)

Designer - Ederson Vinicius (Arquiteto e Urbanista/Designer Gráfico)

Administração - Marcellos Porto Silveira (Apoio operacional)



## Sumário

Introdução .....	16
1. Abordagem Teórica e Metodológica.....	22
1.1 Marcos Conceituais .....	23
1.1.1 Necessidades habitacionais.....	23
1.1.2 Morar como um Direito .....	23
1.2 Moradia e Mudanças Climáticas .....	24
1.3 Atributos da Moradia Digna e Adequada.....	25
1.4 Considerações complementares sobre os Atributos da Moradia Digna e Adequada .....	26
1.4.1 Atributos da Moradia Digna e Adequada.....	26
1.5 Metodologia para dimensionamento das necessidades habitacionais da FJP .....	28
1.6 Déficit Habitacional .....	29
1.6 Inadequação domiciliar .....	32
1.7 Correlação entre os Atributos da Moradia Digna e Adequada e os Componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação Domiciliar.....	37
1.7.1 Componentes do Déficit Habitacional .....	37
1.7.2 Componentes da Inadequação Domiciliar .....	39
1.8 Dimensões de Análise de Dados .....	41
2. Caracterização do Município .....	44
2.1 Administrativa .....	44
2.2. Aspectos Físico Territoriais e Ambientais .....	48
2.3 Áreas de Risco ambiental .....	50
2.4 Aspectos demográficos .....	53
2.5 Razões do crescimento demográfico .....	54
2.6 Evolução da Mancha Urbana de Maricá .....	55
2.7 Distribuição da população por distritos e bairros.....	57
2.8 Comunidades Tradicionais e de Povos Originários em Maricá .....	60
2.8 Domicílios .....	61
2.10 Perfil da População.....	63
2.11 Rendimento das famílias.....	64
2.12 Oferta de infraestrutura e serviços urbanos.....	68
2.12.1 Abastecimento de Água .....	69





2.12.2 Esgotamento Sanitário .....	71
2.12.3 Cobertura dos 4 Resíduos Sólidos .....	72
2.12.4 Cobertura de Drenagem Pluvial .....	72
2.12.5 Mobilidade Urbana – Transporte Público .....	73
2.12.6 Síntese da Cobertura de infraestrutura e serviços urbanos .....	76
2.12.7 Educação .....	76
2.12.8 Saúde .....	79
2.12.9 Custo da Moradia em Maricá (pesquisa sobre mercado imobiliário).....	81
3. Habitação de Interesse Social – Leitura Técnica.....	83
3.1 Análise do CadÚnico.....	84
3.1.1 Amostra .....	84
3.1.2 Habitação precária .....	85
3.1.3 Despesas das Famílias com Moradia em Domicílios Particulares Permanentes Duráveis	86
3.1.4 Inadequação habitacional - Componentes e subcomponentes.....	88
3.2 Programa Chegou a Sua Vez .....	92
3.3 Censo da Cidadania .....	98
3.3.1 Amostra .....	99
3.3.2 Perfil da amostra .....	100
3.3.3 Déficit Habitacional .....	101
3.3.4. Inadequação domiciliar: Componentes e subcomponentes.....	106
3.3.5 Inadequações Edilícias .....	109
3.4 Assentamentos Precários.....	116
3.4.1 Metodologia para Caracterização dos Assentamentos Precários.....	117
3.4.2 Mapeamento e caracterização dos assentamentos precários .....	119
3.4.3 Evolução dos assentamentos precários em Maricá .....	123
3.4.4 Situação Atual.....	124
3.4.5 Inadequação Fundiária .....	124
3.4.6 Domicílios em Áreas de Risco.....	125
3.4.7 Teste Piloto de Aplicação da Metodologia para Caracterização dos Assentamentos Precários.....	128
4. Síntese da Leitura Social.....	133
4.1 Pesquisa de opinião.....	133
4.2 Síntese das Oficinas de Participação Social.....	151



4.3 Reuniões com representantes e lideranças de Entidades e Movimentos Sociais, Entidades de Classe e Acadêmicos .....	160
4.3.1 Reunião com Entidades e Movimentos Sociais.....	161
4.3.2 Reunião com representantes de Entidades de Classe .....	162
5. Análise dos Marcos Legais.....	167
5.1 Parâmetros das análises.....	167
5.2 Os Marcos Constitucionais.....	168
5.3 Os Marcos Legais.....	169
5.3.1 Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade .....	169
5.3.2 Lei nº 11.124/2005 – SNHIS .....	169
5.3.3 Lei nº 11.977/2009 - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) .....	171
5.3.4 Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Rural e Urbana .....	173
5.3.5 Lei 14.118/2021 - Institui o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) .....	176
5.3.6 Lei Federal nº 14620/2023 – Novo MCMV .....	177
5.4 Marcos Legais Municipais .....	178
5.4.1 Plano Diretor 2006 .....	179
5.4.2 Lei Municipal nº 2.235, de 21 de dezembro de 2007 .....	187
5.4.3 Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) 2.272, de 2008 .....	187
5.4.4 Lei nº 2301 de 16 de novembro de 2009 – Política Habitacional do Município de Maricá .....	189
5.4.5 PLHIS Maricá 2012.....	191
5.4.6 Decreto nº 222, de 11 de dezembro de 2013 .....	192
5.4.7 Lei nº 2.579, de 16 de dezembro de 2014, que “Institui o programa Minha Casa Mais Bonita no município de Maricá” .....	193
5.4.8. Lei nº 2.598, de 21 de maio de 2015.....	193
5.4.9 Lei nº 2.810, de 10 de setembro de 2018 .....	195
5.4.10 Decreto nº 201/2018, trata do reassentamento de famílias .....	198
5.4.11 Lei nº 2.831, de 26 de outubro de 2018, institui o Programa de Locação Social de Maricá .....	198
5.4.12 Decreto nº 717, de 07 de julho de 2021 .....	199
5.4.13 Decreto nº 365 de 09 de agosto de 2019, dispõe sobre o programa de combate a vulnerabilidade social de Maricá.....	199
5.4.14 Anteprojeto do Novo Plano Diretor .....	200
5.5 Breve histórico sobre a evolução institucional da HIS em Maricá .....	202
5.6 Considerações finais sobre a leitura institucional.....	203



6. Estimativa das necessidades habitacionais 2022.....	207
6.1 Necessidades Habitacionais Atuais .....	207
6.2 Quanto ao Déficit Habitacional .....	207
6.2.1 Habitação precária .....	207
Não foi possível obter informações sobre Domicílios rústicos nas bases de dados consultadas. .....	207
6.2.2 Ônus excessivo com moradia.....	207
6.2.3 Quanto à inadequação domiciliar .....	208
6.2.4 Déficit Habitacional .....	209
6.2.5 Inadequação domiciliar .....	210
7. Análise da situação e perspectivas sobre HIS em Maricá .....	214
7.1 Aspectos estruturantes .....	214
7.1.1 Recursos financeiros .....	214
7.1.2 Disponibilidade de Terras para HIS .....	216
7.2 Aspectos que podem influenciar na demanda e nas ações da política de HIS no município .	223
7.2.1 Geradores de demanda.....	223
7.3 Que melhoram as condições.....	228
7.3.1 Marcos legais e institucionais – novo Plano Diretor .....	228
7.3.2 Perspectivas orçamentárias .....	229
7.3.3 Parque Industrial e Parque Tecnológico .....	231
7.3.4 Saneamento .....	231
7.3.5 Economia Solidária.....	232
7.4 Que podem comprometer as condições.....	232
7.4.1. Imigração em ritmo e intensidade acima da capacidade de resposta da administração .....	232
7.4.2. Estoque e preço da terra e dos imóveis.....	232
7.4.3. Não aprovação do novo arcabouço legal.....	233
8. Cenários.....	235
8.1 Necessidades habitacionais futuras .....	235
8.2 Cenário Exploratório: Hipóteses e estimativas .....	236
8.2.1 Crescimento demográfico .....	237
8.2.2 Estimativa de Público-Alvo da Política de HIS .....	238
8.2.3 Estimativa das Inadequações Domiciliares para 2034 .....	240
8.2.4 Inadequação edilícia.....	241



8.2.3 Inadequação fundiária .....	241
8.3 Cenário Normativo: hipóteses e estimativas .....	242
8.3.1 Necessidades e Desejos .....	242
8.3.2 Resposta ao Déficit Habitacional – Construção e Unidades Habitacionais e Locação Social .....	243
8.3.3 Resposta à Inadequação Edilícia – Melhorias Habitacionais .....	244
8.3.4 Resposta à Inadequação Fundiária – Regularização Fundiária .....	245
9. Considerações Finais .....	248
Referências Bibliográficas .....	251



## Lista de Figuras

Figura 1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030 .....	24
Figura 2: Diagrama Passos para o cálculo do déficit habitacional a partir de seus componentes .....	31
Figura 3: Diagrama Níveis ou escalas para avaliar a qualidade habitacional.....	32
Figura 4: Diagrama Componentes do cálculo da inadequação domiciliar conforme Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC).....	35
Figura 5: Linha do tempo instrumentos federais .....	168
Figura 6: Linha do tempo instrumentos municipais.....	168
Figura 7: Implantação de unidades residenciais unifamiliares em 1 pavimento .....	221
Figura 8: Implantação de unidades residenciais bifamiliares em 2 pavimentos .....	222
Figura 9: Implantação de Unidades multifamiliares em 4 pavimentos (4 unidades por andar, total de 16 unidades).....	222
Figura 10: Implantação de empreendimento de uso misto com 4 pavimentos (uso comercial no primeiro pavimento, com unidades residenciais nos demais – 4 por andar, num total de 12.....	223

## Lista de Tabelas

Tabela 1: Metodologia de cálculo do déficit habitacional – 2016-2019 .....	31
Tabela 2: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional para 2023.....	32
Tabela 3: Metodologia de cálculo da inadequação de domicílios – 2016-2019 .....	34
Tabela 4: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar .....	35
Tabela 5: Principais conceitos e indicadores da metodologia de cálculo das necessidades habitacionais .....	37
Tabela 6: Caracterização Administrativa Distritos, Bairros e Unidades de Planejamento.....	44
Tabela 7: Unidades de conservação e principais lagoas .....	48
Tabela 8: Localização e classificação dos Pontos de Suscetibilidade a inundações.....	50
Tabela 9: Localização e classificação dos Pontos de Riscos Geológicos.....	51
Tabela 10: Crescimento Populacional 2010 – 2022 absoluto e percentual.....	53
Tabela 11: Crescimento absoluto e percentual nos períodos 2000-2010 e 2010-2022 de acordo com o IBGE .....	53
Tabela 12: Taxa de crescimento anual.....	53
Tabela 13: Naturalidade em relação ao município .....	55
Tabela 14: População residente por Distrito: Antigos Distritos – 2010 – Censo 2010 .....	57
Tabela 15: População por Distrito: Novos Distritos – 2010 - 2022 .....	58
Tabela 16: Estimativa Distribuição População por Distrito/Bairro – 2010 - 2022 .....	59
Tabela 17: Distribuição dos Domicílios por espécie em Maricá - 2022 .....	61
Tabela 18: Distribuição dos Domicílios por espécie em Maricá - 2010 .....	62
Tabela 19: % de Domicílios Vagos e de Uso Ocasional em relação aos Ocupados em 2000, 2010 e 2022.....	62
Tabela 20: Bairros de Maricá sem serviço de abastecimento de água – 2020 .....	69
Tabela 21: Linhas atuais e Nº da linha .....	74
Tabela 22: Síntese da cobertura de Infraestrutura e serviços urbanos .....	76
Tabela 23: Estabelecimentos por Etapa de Ensino e, segundo a Região Geográfica, a Unidade da Federação e o Município.....	77



Tabela 24: Estabelecimentos por Etapa de Ensino e, segundo a Região Geográfica, a Unidade da Federação e o Município.....	77
Tabela 25: Estabelecimentos de saúde.....	79
Tabela 26: Pesquisa sobre o mercado de aluguel de imóveis em Maricá – março de 2023.....	81
Tabela 27: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de domicílio – novembro /2022.....	85
Tabela 28: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por situação e tipo de Domicílio novembro / 2022.....	85
Tabela 29: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Despesa com aluguel DPP (R\$) - novembro/2022.....	86
Tabela 30: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Despesa com energia, águas/esgoto e gás de cozinha (R\$) – novembro/2022.....	88
Tabela 31: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por acesso ao Fornecimento de Energia do Domicílio – março/2023.....	89
Tabela 32: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por acesso ao abastecimento de água do Domicílio – março/2023.....	89
Tabela 33: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por forma de Escoamento Sanitário do Domicílio – março/2023.....	90
Tabela 34: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Destino do Lixo do Domicílio – março/2023.....	90
Tabela 35: Quantidade de cômodos por domicílio – novembro/2022.....	91
Tabela 36: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de material do piso – novembro/2022.....	91
Tabela 37: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de material da parede – novembro/2022.....	92
Tabela 38: Indicadores e pesos das perguntas-indicadores do IPM no Chegou a sua vez.....	94
Tabela 39: Visitas e entrevistas por distrito.....	95
Tabela 40: Domicílios e pessoas vulneráveis segundo o IPM por distrito.....	98
Tabela 41: Número e percentual de domicílios entrevistados por quantidade de cômodos.....	102
Tabela 42: Número e percentual de domicílios entrevistados por número de indivíduos que residem no mesmo domicílio e por distrito.....	102
Tabela 43: Número e percentual de domicílios entrevistados por situação do domicílio por distrito.....	104
Tabela 44: Número e percentual de domicílios entrevistados por tipo de abastecimento de água por distritos.....	107
Tabela 45: Número e percentual de domicílios entrevistados por tipo de esgotamento sanitário por distritos.....	108
Tabela 46: Número e percentual de domicílios entrevistados por existência de banheiro por distrito.....	109
Tabela 47: Número e percentual de domicílios entrevistados por material de paredes externas e por distrito.....	112
Tabela 48: Tipologia de tecidos e principais características.....	122
Tabela 49: Caracterização prévia e levantamento de campo dos assentamentos Estação e Monte Castelo.....	130



Tabela 50: Caracterização prévia e levantamento de campo dos assentamentos Parque Nancy e Rincão Mimoso IV .....	131
Tabela 51: Lista de locais e presença nas oficinas de participação social.....	153
Tabela 52: lista de lideranças de entidades, movimentos sociais convidados .....	161
Tabela 53: lista de lideranças de entidades, movimentos sociais que compareceram .....	161
Tabela 54: lista de entidades de classe e profissionais convidados.....	163
Tabela 55: lista de entidades de classe e profissionais que compareceram na reunião .....	163
Tabela 56: Estimativa de Déficit Habitacional para Maricá- 2022 .....	209
Tabela 57: Estimativa da Inadequação Domiciliar por Componentes e Subcomponentes para Maricá 2022.....	210
Tabela 58: Evolução do Orçamento Municipal de Maricá, de 2012 a 2023 .....	215
Tabela 59: Evolução do Orçamento Municipal de Maricá, de 2012 a 2023 .....	215
Tabela 60: Quantidade e tamanho das áreas pública em Maricá por bairro – 2022.....	218
Tabela 61: Distribuição dos lotes cadastrados pela Prefeitura por condição de ocupação – 2020 .	218
Tabela 62: Distribuição dos lotes cadastrados pela prefeitura em Maricá, por tipo de uso – 2020.	219
Tabela 63: Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS em Maricá – 2022 .....	220
Tabela 64: Estimativas de área necessária para atender às necessidades do déficit habitacional. .	220
Tabela 65:: Grandes geradores de demanda .....	226
Tabela 66: Previsão orçamentária para a SHAB de acordo com o PPA 2023 – 2024.....	229
Tabela 67: Programa de gestão e apoio administrativo .....	229
Tabela 68: Gestão habitacional qualificada e efetiva – que trata do Programa de Locação Social e Capacitação .....	230
Tabela 69: Moradia Legal e Endereço Certo – que trata do Programa de Melhorias Ha .....	231
Tabela 70: Crescimento Populacional 2010 – 2022 absoluto e percentual.....	237
Tabela 71: Estimativas de população para 2034 considerando crescimento absoluto em relação ao período 2010-2022 menor em 20%, igual, maior em 20% e com mesmo percentual .....	237
Tabela 72: População em 2022 e Estimativa crescimento populacional para o período 2023 – 2034 conforme as hipóteses adotadas .....	238
Tabela 73: Estimativa de População Total e População com renda de até 3SM com redução gradativa de 45% para 30%, 40% e manutenção de 45% no período 2022 -2034 .....	239
Tabela 74: Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034 .....	240
Tabela 75: Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034 .....	240
Tabela 76: Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034 .....	241
Tabela 77: Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034 .....	242
Tabela 78: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Locação Social .....	243
Tabela 79: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de déficit habitacional para 2034. ....	244
Tabela 80: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Melhorias Habitacionais ..	244
Tabela 81: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034 .....	245
Tabela 82: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Regularização Fundiária ...	245
Tabela 83: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034.....	246





## Lista de Mapas

Mapa 1: Distritos .....	45
Mapa 2: Bairros .....	46
Mapa 3: Unidades de planejamento .....	47
Mapa 4: Áreas protegidas e Sistema Lagunar .....	49
Mapa 5: Pontos de Suscetibilidade e de Risco .....	52
Mapa 6: Evolução da Macha urbana de Maricá .....	56
Mapa 7: Distribuição de renda pelos bairros em 2010 .....	66
Mapa 8: Bairros sem acesso à água .....	70
Mapa 9: Linhas atuais EPT .....	75
Mapa 10: Estabelecimentos de ensino .....	78
Mapa 11: Estabelecimentos de saúde .....	80
Mapa 12: Índice de Desenvolvimento Social (IDS) por setores censitários de Maricá .....	96
Mapa 13: Assentamento precários .....	126
Mapa 14: Sobreposição das áreas de risco e assentamento precários .....	127
Mapa 15: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 1º Distrito .....	158
Mapa 16: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 2º Distrito .....	159
Mapa 17: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 3º Distrito .....	159
Mapa 18: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 4º Distrito .....	160

## Lista de Gráficos

Gráfico 1: Dinâmica da população urbana e rural .....	54
Gráfico 2: Composição da População por gênero e cor .....	63
Gráfico 3: Evolução da pirâmide etária .....	64
Gráfico 4: Rendimento nominal mensal .....	65
Gráfico 5: Distribuição percentual de responsáveis ocupados por faixa de remuneração .....	68
Gráfico 6: Deslocamentos por meio de transporte utilizado .....	73
Gráfico 7: Contribuição por indicadores IPM .....	97
Gráfico 8: Distribuição percentual de entrevistas realizadas por distrito .....	99
Gráfico 9: Percentual de domicílios entrevistados por faixa de renda domiciliar média mensal (em R\$). .....	100
Gráfico 10: Distribuição percentual de responsáveis pelo domicílio pelo gênero .....	101
Gráfico 11: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por situação do domicílio .....	103
Gráfico 12: Distribuição percentual de domicílios entrevistados próprios financiados por faixa de valor da prestação mensal do financiamento (em R\$), incluindo condomínio .....	104
Gráfico 13: Distribuição percentual de domicílios próprios financiados entrevistados por faixa de ônus do valor da prestação do financiamento, incluindo condomínio, sobre a renda domiciliar média mensal .....	105
Gráfico 14: Distribuição percentual de domicílios entrevistados alugados por faixa de valor mensal do aluguel (em R\$), incluindo condomínio .....	105
Gráfico 15: Distribuição percentual de domicílios alugados entrevistados por faixa de ônus do valor do aluguel, incluindo condomínio, sobre a renda domiciliar média mensal .....	106
Gráfico 16: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por tipo de abastecimento de água .....	106





Gráfico 17: Percentual de domicílios entrevistados por forma de despejo de esgoto.....	107
Gráfico 18: Percentual de domicílios entrevistados por acesso à internet no domicílio e por distrito .....	108
Gráfico 19: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de chuveiro.....	109
Gráfico 20: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de vaso sanitário .	110
Gráfico 21: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de pia.....	110
Gráfico 22: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de piso de madeira, cerâmica ou cimento e por distrito .....	111
Gráfico 23: Distribuição percentual de domicílios entrevistados próprios por existência de registro geral de imóveis (RGI) .....	113
Gráfico 24: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por tipo de combustível mais utilizado para cozinhar alimentos .....	114
Gráfico 25: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de fogão a gás ou elétrico .....	114
Gráfico 26: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de geladeira na residência .....	115
Gráfico 27: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência máquina de lavar.	115
Gráfico 28: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de geladeira na residência .....	116
Gráfico 29: Distribuição das Respostas da pesquisa por Distrito.....	134
Gráfico 30: Distribuição das respostas da pesquisa por gênero .....	135
Gráfico 31: Distribuição das respostas da pesquisa por faixa etária .....	136
Gráfico 32: Distribuição das respostas da pesquisa famílias com pessoas com deficiência.....	137
Gráfico 33: Distribuição das respostas da pesquisa por município onde trabalha.....	138
Gráfico 34: Distribuição das respostas da pesquisa segundo a renda familiar.....	139
Gráfico 35: Distribuição das respostas da pesquisa online famílias que recebem benefício de governo .....	140
Gráfico 36: Distribuição das respostas da pesquisa presencial famílias que recebem benefício de governo .....	141
Gráfico 37: Distribuição das respostas da pesquisa: condições de moradia .....	142
Gráfico 38: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto a gravidade da situação da moradia em Maricá .....	143
Gráfico 39: Distribuição das respostas da pesquisa online: quanto acesso à moradia adequada para a população de baixa renda em Maricá.....	144
Gráfico 40: Distribuição das respostas da pesquisa presencial: quanto acesso à moradia adequada para a população de baixa renda em Maricá.....	145
Gráfico 41: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto à onde o problema é mais grave. ....	146
Gráfico 42: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao grau de conhecimento sobre as ações da Prefeitura no que se refere à promoção do acesso à moradia adequada.....	147
Gráfico 43: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao grau de conhecimento sobre as ações da Prefeitura no que se refere à promoção do acesso à moradia adequada.....	149
Gráfico 44: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao gasto com aluguel.....	149
Gráfico 45: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao gasto com prestação de moradia .	150
Gráfico 46: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto a outras despesas com moradia. ....	151



## Lista de Fotos

Foto 1: Oficina DRP - 1º Distrito.....	151
Foto 2: Oficina DRP – 2º Distrito .....	152
Foto 3: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 1º Distrito .....	154
Foto 4: Exemplo de grupo – Oficina DRP 2º Distrito.....	155
Foto 5: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 3º Distrito .....	156
Foto 6: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 4º Distrito .....	156
Foto 7: Exemplo de apresentação da sistematização pelo líder do grupo – Oficina DRP 1º Distrito.....	157
Foto 8: Exemplo de sistematização e apresentação pelo líder do grupo – Oficina DRP 1º Distrito ..	158
Foto 9: Reunião com Entidades e movimentos sociais.....	162
Foto 10: Reunião com representantes de Entidades de Classe .....	164



## Lista de Siglas e abreviações

AEIS - Áreas de Especial Interesse Social  
CADÚNICO - Cadastro Único para Programas Sociais  
CEDAE - Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro  
CGFNHIS - Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
COMPERJ - Complexo Petroquímico  
ETA - Estação de Tratamento de Água  
ETE - Estação de Tratamento de Esgoto  
FJP - Fundação João Pinheiro  
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
HIS - Habitação de Interesse Social  
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IDR - Instituto Darcy Ribeiro  
IDS - Índice de Desenvolvimento Social  
INEA - Instituto Estadual do Ambiente  
INEP - Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira  
IPCC - Intergovernmental Panel on Climate Change  
IPM - Índice de Pobreza Multidimensional  
IPP - Instituto Pereira Passos  
IQV - Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida  
LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo  
MCMV - Programa Minha Casa Minha Vida  
ODS - Objetivos do Desenvolvimento Sustentável  
ONU - Organizações das Nações Unidas  
OPHI - Centro de Pesquisas The Oxford Poverty and Human Development Initiative  
PD - Plano Diretor  
PLHIS - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social  
PNADC - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua  
PNUD - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento  
REURBS - Regularização Fundiária Urbana  
RMRJ - Região Metropolitana do Rio de Janeiro  
SANEMAR - Sistema de esgotamento sanitário de Maricá.  
SHAB - Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos  
SINFOMAR - Sistema de informação de Maricá  
SM - Salário-Mínimo  
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social  
SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento  
SOMAR - Autarquia de Serviços de Obras de Maricá  
TR - Termo de Referência  
TSE - Tribunal Superior Eleitoral  
UP - Unidades de Planejamento



## Introdução

A Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos da Prefeitura de Maricá, com base no Termo de Referência e Processo Administrativo nº 13676/2021, celebrou o contrato nº 326/2022 com o Instituto de Estudos Políticos e Sociais para Melhoria da Qualidade de Vida (IQV) para apoiá-la na Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS Maricá de 2012). Este Diagnóstico configura o Produto 2 do referido Termo de Referência, elaborado pela equipe de consultores do IQV.

Este documento apresenta a versão completa do Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais em Maricá em relação a abordagem teórica metodológica adotada, resultados das análises, considerações e recomendações. A versão síntese pode ser consultada no endereço eletrônico <https://www.marica.rj.gov.br/habitacao-marica/documentos/>.

Para uma estimativa das necessidades habitacionais em Maricá, foram utilizados dados e informações disponibilizados pela Prefeitura, em especial, os resultados preliminares do Censo da Cidadania elaborado pelo Instituto Darcy Ribeiro (IDR), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SINIS), da Agência Nacional de Água (ANA) e do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (INEP), além de entrevistas com agentes públicos da prefeitura.

Não obstante, estas estimativas, que são referenciadas no tempo, servem, sobretudo, para identificar situações e ser ponto de partida para a elaboração e implementação do PLHIS Maricá. Nesse sentido, as estimativas devem ser permanentemente monitoradas e atualizadas.

O PLHIS Maricá representa um instrumento de política pública fundamental para os esforços da administração municipal, para promover a melhoria da qualidade de vida da população. Sua revisão ocorre num momento oportuno, tendo em vista o contexto atual e as perspectivas de futuro de Maricá. Para tanto, nesta introdução, apresenta-se um breve histórico e contextualização com enfoque sobre a questão da habitação de interesse social no Município.

Maricá tem sua evolução impactada pelos processos socioeconômicos e espaciais do Estado do Rio de Janeiro e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), da qual faz parte. Desde os anos 1980, de acordo com os dados do IBGE, o Município apresenta taxas de crescimento populacional anual acima da média do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil (respectivamente, 3,29%, 1,15% e 1,93%). No Período 1991-2000 este crescimento se acentuou, saltando para 5,71% ao ano em média, apresentando ligeira queda na década seguinte (2000-2010 – 5,21%). Em termos absolutos, a população saltou de 32.318 em 1980 para 127.461 em 2010. Ou seja,



quase quadruplicou num período de 30 anos. De acordo com os primeiros resultados do Censo 2022 divulgados pelo IBGE em junho de 2023, o Município teria alcançado a marca de 197.300 habitantes, um crescimento de 54,87% em relação ao ano de 2010.

Nos últimos anos, o Município tem vivenciado processos que vêm impactando as necessidades de sua população e as capacidades da administração pública. Os efeitos das crises econômica e política que o Brasil vivencia desde meados da década de 2010 tiveram fortes impactos no Estado do Rio de Janeiro. Por conta desta situação, grandes projetos como o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – Comperj chegou a ser iniciado e foi interrompido e o Porto de Jacaré, em Ponta Negra, Distrito de Maricá, que serviria ao Comperj, teve sua implementação suspensa, assim como o trecho final do Arco Metropolitano, importante via de integração para o Estado do Rio de Janeiro. Estes projetos poderiam – e podem, uma vez retomados – transformar as dinâmicas internas do Município e suas funções em relação à da RMRJ.

Os dados do IBGE apontam que o crescimento populacional do Município até 2010 decorreu, sobretudo, da imigração interestadual. E esse fluxo de imigrantes para Maricá ocorreu devido às vantagens que a cidade oferece em termos de localização, estando próxima aos principais centros da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, como Niterói, Rio de Janeiro e São Gonçalo, além dos preços mais baixos das terras e outros atributos que proporcionam uma melhor qualidade de vida em comparação com outros municípios.

Os primeiros resultados do Censo 2022 e levantamentos feitos pela Instituto Darcy Ribeiro (IDR) em 2021 sugerem que, mesmo com a interrupção de grandes projetos, como o Comperj e o Porto de Jacaré, o Município teria continuado a atrair novos moradores – permanentes e temporários. Este fluxo migratório teria acelerado ainda mais a partir de 2020 com a pandemia de Covid-19, devido aos estímulos ao trabalho remoto. No entanto, somente com a divulgação dos resultados do Censo será possível confirmar e dimensionar essa possível tendência.

O forte crescimento populacional de Maricá, verificado desde os anos de 1980, tem relação com a urbanização do Município. Desde então houve uma grande expansão das áreas urbanizadas, com uma ocupação de baixa densidade. Esse espraiamento urbano não foi acompanhado pela expansão da infraestrutura urbana, o que representou uma cobertura ineficiente e insuficiente para a população e suas moradias. Além disso, sobretudo nos últimos anos, a alta procura por moradia tem provocado um forte aumento nos preços dos imóveis e dos aluguéis, afetando, sobretudo, as condições de moradia para as populações mais vulneráveis.

A partir de 2014, as receitas da administração pública de Maricá, com royalties do petróleo e gás natural, começaram a apresentar crescimento e aumentaram consideravelmente a partir de 2017, em função da exploração da bacia de Santos



(TCE, 2021, MPERJ, 2018). O aumento das receitas municipais tem possibilitado investimentos de grande relevância em áreas como saúde, educação, obras de infraestrutura urbana, urbanização, espaços públicos. Vale destacar a implementação do sistema de transporte público municipal gratuito e o serviço de compartilhamento de bicicletas, também gratuito.

A criação da Moeda Social Mumbuca, utilizada no Programa Municipal de Renda Básica e em outros programas sociais, representa uma inovação de relevante impacto social. Este, juntamente com outros programas de benefícios e subsídios econômicos, permitiu ao Município reduzir significativamente os impactos socioeconômicos decorrentes da pandemia de covid-19 entre 2020 e 2021. Uma parte do aumento das receitas é destinada ao Fundo Soberano de Maricá, criado em 2017 e reformulado em 2019 pela Lei nº 2.901, que tem por objetivo garantir a capacidade orçamentária do Município frente a eventuais quedas de arrecadação em função de flutuações da economia, em particular do setor de petróleo e gás.

Os estudos feitos para este diagnóstico indicaram que não teria havido iniciativas públicas em habitação, desse modo, a autoconstrução era a principal forma das camadas menos favorecidas da população terem acesso à moradia em Maricá. Estas construções, em grande parte, eram feitas em áreas sem infraestrutura urbana adequada, muitas vezes de risco e em situação fundiária irregular, o que afeta a qualidade de vida destas populações.

Com o Plano Diretor (PD) aprovado em 2006, inaugura-se a política de HIS com a criação de programas públicos para promover o acesso à moradia digna e adequada para a população menos favorecida do Município. Desde então, várias leis foram criadas. Em 2012, foi elaborado um PLHIS que não chegou a ser aprovado. Em 2014, o tema da habitação, que até então era tratado por uma subsecretaria, ganhou status de Secretaria na estrutura do poder executivo municipal.

Essa evolução da política de HIS em Maricá é influenciada pelo contexto nacional, com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, a criação do Ministério das Cidades em 2003, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social em 2005 e do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em 2009, que representou um grande volume de investimentos na construção de HIS no Brasil até 2017. Esse ambiente institucional favorável começa a mudar a partir de 2016 com a crise institucional que se instala no país e a queda dos investimentos até praticamente a sua paralisação a partir de 2019. (Gabinete do Governo de Transição, 2022).

Por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, a administração municipal implantou conjuntos habitacionais voltados para as famílias de baixa renda no Município (Inoã e Itaipuaçu). Atualmente, a Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos desenvolve Programas de Regularização Fundiária, Melhorias Habitacionais e aluguel social (a partir de 2014), que recentemente (2018) passou a ser chamado de





Locação Social, para atender às famílias afetadas pelas enchentes ocorridas em 2021 e 2022.

Entretanto, as carências urbanas do passado e o contínuo crescimento populacional e, por conseguinte, das demandas, ainda representam grandes desafios para a administração municipal. Nesse contexto a revisão da política e do plano municipal de Habitação de Interesse Social (HIS) se faz fundamental.

Por outro lado, as perspectivas de futuro que têm se mostrado sugerem que o cenário econômico do país tende a mudar positivamente, com uma retomada do crescimento econômico. Assim, antigos grandes projetos, ainda que com modificações, e novos tendem a sair do papel. E Maricá deverá ser impactado pelos que venham a ser implantados no Município e pelos que se desenvolvam na RMRJ. Desse modo, é plausível prever que o ritmo de crescimento populacional do Município siga em níveis elevados. E será preciso estar atento e se preparar para os efeitos positivos e negativos de um esperado processo de crescimento econômico, em particular em relação à questão da HIS.

De fato, será fundamental que esta nova etapa de crescimento, além do aspecto econômico em si, ocorra de modo a atender a dois grandes objetivos: reduzir as desigualdades sociais e enfrentar a questão climática. Em outros termos, espera-se que o crescimento econômico ocorra com distribuição de renda e melhoria da qualidade de vida da população, e de modo que promova a utilização dos recursos naturais com redução das emissões para interromper a escalada das mudanças climáticas provocadas pela ação humana.

No que toca à questão habitacional, trata-se de fazer cumprir a Constituição Federal, que estabelece o acesso à moradia digna e adequada como um direito. E com a retomada da política habitacional nacional, com a volta do MCMV, somada às capacidades do Município, criam-se condições favoráveis. Importa ressaltar que este é também compromisso do país com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Organizações das Nações Unidas (ONU) e com a Nova Agenda Urbana, promovida pela ONU-Habitat. Dentre os ODS, destaca-se o ODS 11, definido com o propósito de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos seguros, resilientes e sustentáveis e a Meta 11.1, que propõe aos governos que: “até 2030, seja garantido o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” (ONU, 2015).

A Nova Agenda Urbana, além de reforçar as mesmas diretrizes dos ODS, estabelece parâmetros a definição dos atributos da Moradia Adequada, que são adotados para as políticas nacionais, além de recomendar um conjunto de ações voltadas para melhorar as condições de moradia da população em geral, mas principalmente para aquelas em situação de vulnerabilidade social.



O Brasil é também signatário do Acordo do Clima, firmado em Paris, em 2015. Os problemas e metas do acordo são analisados e monitorados pelo Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas (Intergovernmental Panel on Climate Change – IPCC). Em fevereiro de 2022, o IPCC divulgou seu sexto relatório sobre as mudanças climáticas. Neste relatório é dada ênfase para as cidades como o ponto central dos impactos climáticos e, ao mesmo tempo, partes cruciais para a solução. Os estudos do IPCC alertam que, nas áreas urbanas, são justamente as pessoas menos favorecidas, as mais vulneráveis aos efeitos das mudanças climáticas e que é fundamental que as Metas dos ODS sejam alcançadas (PORTNER et al, 2022). E isto vale para grandes metrópoles e para médias e pequenas cidades.

Nesse sentido, a elaboração do PLHIS Maricá surge num momento extremamente oportuno. E a elaboração de um diagnóstico da situação é parte fundamental, pois representa o esforço de percepção da situação atual e de prospecção de futuros prováveis e possíveis. Ele permite ainda estabelecer uma linha de base para a proposição e o dimensionamento de ações e o seu monitoramento.

Este Diagnóstico sobre as Necessidades Habitacionais em Maricá, além desta introdução, está estruturado da seguinte forma:

- ✓ **Capítulo 1:** apresentação sobre a abordagem teórico-metodológica utilizada para a elaboração do Diagnóstico;
- ✓ **Capítulo 2:** apresenta uma breve caracterização do Município do ponto de vista administrativo, demografia e perfil da população;
- ✓ **Capítulo 3:** analisa os dados sobre as necessidades habitacionais a partir do CadÚnico, do Programa Chegou a Sua Vez e dos resultados preliminares do Censo da Cidadania;
- ✓ **Capítulo 4:** apresenta-se uma síntese da leitura social com base nos processos participativos de escuta junto à população e representantes da sociedade civil.
- ✓ **Capítulo 5:** é feita uma sistematização dos marcos legais federal e municipal, e institucionais referentes ao tema HIS em Maricá.
- ✓ **Capítulo 6:** são apresentadas as estimativas atuais para as Necessidades Habitacionais em Maricá com base nos dados das leituras realizadas.
- ✓ **Capítulo 7:** contém uma análise de aspectos e perspectivas que podem impactar a política de HIS em Maricá;
- ✓ **Capítulo 8:** apresenta exercícios de cenários exploratórios e normativos de futuros, considerando diferentes níveis de intervenção da administração pública em resposta às necessidades habitacionais;
- ✓ **Capítulo 9:** contém as considerações finais sobre o Diagnóstico.



# Abordagem Teórica e Metodológica





## 1. Abordagem Teórica e Metodológica

De acordo com as normas do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), do Conselho das Cidades e do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, o PLHIS é:

*“um documento de caráter administrativo, que abrange um conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores, que caracterizam, em determinado prazo, os instrumentos de planejamento e gestão dos estados, Distrito Federal e municípios para a área de habitação de interesse social.” (BRASIL, 2014)*

Para tanto, é essencial conhecer o contexto em relação à questão da Habitação de Interesse Social em Maricá. Nesse sentido, a elaboração deste Diagnóstico tem o intuito de servir de base para a revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município.

Para a elaboração deste Diagnóstico adotam-se como base para a abordagem teórico-metodológica:

- O Acesso à Moradia como um direito fundamental, conforme estabelecido pela Constituição Federal do Brasil;
- Os atributos da Moradia Digna e Adequada preconizados pela Secretária Nacional dos Direitos Humanos (BRASIL, 2013), pelos ODS definidos pela Agenda 2030 (ONU, 2015) e pela Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat, 2019);
- A metodologia para estimar as Necessidades Habitacionais, em termos de Déficit Habitacional e Inadequação Domiciliar formulados pela Fundação João Pinheiro (2021), com adaptações para o contexto de Maricá;
- A elaboração de cenários exploratórios e normativos para sinalizar futuros possíveis e desejáveis em relação às necessidades habitacionais em Maricá.

A partir desta abordagem, é feita uma análise considerada em **três dimensões**: uma **leitura técnica** com base em dados e informações mais recentes, disponibilizados pela prefeitura e por outras fontes, referentes ao tema; uma **leitura social**, feita a partir de processos participativos de escuta junto à população, aos movimentos sociais e à sociedade civil de Maricá; uma **leitura institucional**, a partir da análise dos marcos legais e institucionais que tratam de HIS em Maricá e das ações implementadas pela prefeitura.

A partir dessas leituras, são elaborados cenários futuros com o intuito de explorar as possibilidades e necessidades de intervenções a serem propostas pelo plano. A metodologia utilizada para a elaboração desses cenários será apresentada nos respectivos capítulos.



Para essa análise é feita referência às demandas de HIS apontada no diagnóstico feito para elaboração do PLHIS de 2012 para analisar a evolução da questão da HIS no município.

## **1.1 Marcos Conceituais**

### **1.1.1 Necessidades habitacionais**

Em princípio, todas as pessoas necessitam morar e, de algum modo, moram. Nesse caminho lógico, haveria equilíbrio entre oferta e demanda. No entanto, as condições e soluções para as necessidades de morar não são as mesmas para todas as pessoas. Ao mesmo tempo, essas necessidades não são estáticas. Elas variam entre as diferentes pessoas/famílias, no tempo e no espaço em função da evolução do contexto em que vivem. Para uma parcela significativa da população as condições de moradia apresentam uma série de carências que não são resolvidas pelo mercado formal e informal de habitação. Ou seja, não se trata simplesmente de uma relação de oferta e demanda econômica, já que, para muitos, mesmo que haja oferta, esta não lhes está acessível (FJP, 2021).

### **1.1.2 Morar como um Direito**

Para muitas pessoas/famílias, sobretudo em áreas urbanas, as necessidades habitacionais deixam de ser atendidas por fatores como renda, condições de acesso à terra ou à moradia – seja para adquirir ou para alugar, o que inclui preços e regras urbanísticas e edilícias. Em outros termos, essas pessoas têm suas condições de escolha para satisfação de suas necessidades habitacionais limitadas. O que as leva a buscar soluções que são insatisfatórias do ponto de vista individual – familiar, e se transformam em problemas urbanos e sociais. (FJP, 2021).

Entretanto, o acesso à moradia que atenda às necessidades da cidadania, é um direito firmado no artigo 6º da Constituição Federal, na legislação nacional e reconhecido internacionalmente pela Agenda 2030 da ONU (2015). Estes marcos estabelecem parâmetros básicos para o atendimento das necessidades habitacionais com base num conjunto de atributos mínimos que caracterizam a moradia digna e adequada que devem ser garantidos pelo Estado Brasileiro para aquelas pessoas/famílias que não estão em condições de acessar o direito à moradia via mercado. Nesse sentido, o atendimento das necessidades habitacionais é entendido como um direito de acesso à moradia digna e adequada (FJP, 2021, p71). Por conseguinte, as políticas públicas voltadas para HIS buscam propiciar e ampliar as oportunidades de escolha para que aquelas pessoas/famílias sem condições possam ter oportunidades para realizar seu direito de atender às suas necessidades habitacionais.

Para tanto, faz-se necessário estimar a parcela da população que não está tendo suas necessidades habitacionais atendidas, ou seja, não está exercendo seu direito de acesso à moradia digna e adequada. Para elaboração dessas estimativas, toma-se como parâmetro de análise os padrões mínimos definidos como **Atributos da Moradia Digna e Adequada** preconizados pelos ODS da Agenda 2030 da ONU (ONU, 2015) e pela Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat 2019). Pode-se que considerar que de modo direto ou indireto todos os 17 ODS guardam relação com a questão da moradia. Mas, vale destacar o ODS 11, definido com o propósito de tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos seguros, resilientes e sustentáveis. A Meta 11.1, que propõe aos governos que: “até 2030, seja garantido o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” (ONU, 2015).



Figura 1: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030

Fonte: ONU, 2015

## 1.2 Moradia e Mudanças Climáticas

A falta do exercício do direito de acesso às necessidades habitacionais constitui uma das faces das desigualdades socioespaciais nas áreas urbanas no Brasil. Essas desigualdades espaciais configuram parte das questões relacionadas às mudanças climáticas, conforme apontado pelo IPCC em seus relatórios, que destacam que são justamente as populações sem o exercício do direito à moradia digna e adequada, aquelas que estão mais expostas aos efeitos das mudanças climáticas (PORTNER et al, 2022; REVI, 2014).

De acordo com o IPCC, as cidades representam o *locus* principal dos efeitos climáticos e, ao mesmo tempo, parte crucial das soluções e, para tanto, é fundamental que as metas dos ODS sejam alcançadas. Nesse sentido, promover o direito de acesso à Moradia Digna e Adequada representa uma oportunidade de contribuir para a redução



das desigualdades socioespaciais e para o enfrentamento das questões climáticas em um ambiente urbano mais saudável. Para tanto, é importante que esses aspectos sejam considerados no diagnóstico e na formulação das ações que venham a ser definidas no PLHIS.

A partir desses marcos conceituais, busca-se aferir, tipificar e dimensionar tais necessidades com base na metodologia e nos conceitos elaborados pela Fundação João Pinheiro (FJP) de **Déficit Habitacional e a Inadequação Domiciliar**, que servem como referência para a formulação das políticas públicas de HIS no país.

No entanto, cabe ressaltar que as estimativas das necessidades habitacionais não são estanques nem estáticas. Elas variam de acordo com o contexto e a dinâmica socioeconômica. Isto é, elas se alteram no tempo e no espaço em função de vários fatores objetivos, como renda das famílias, preços da terra e dos imóveis – aquisição e aluguel, fluxos migratórios, oportunidades econômicas, dentre outros; e subjetivos, como preferências culturais, laços de família ou vizinhança, dentre outros. (BRANDÃO, 1984, p 14, apud FJP, 2021).

Nesse sentido, ao mesmo tempo em que são fundamentais para identificar a dimensão e possíveis tendências e orientar as ações do poder público para atender a tais necessidades, as estimativas devem ser tomadas como referência ou ponto de partida e não como um dado absoluto para uma meta a ser alcançada.

A seguir, apresentam-se os atributos da **Moradia Digna e Adequada** e os **Componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação do Domicílio**, com ajustes em função do contexto de Maricá. Na sequência, é feita uma correlação entre os primeiros e os componentes do déficit habitacional e da inadequação domiciliar. Em seguida são apresentadas as dimensões de análise dos dados e informações utilizados para a elaboração deste Diagnóstico – as leituras técnica, social e institucional.

### 1.3 Atributos da Moradia Digna e Adequada

De acordo com ONU-Habitat (2015), não representa Moradia Digna ou Moradia Adequada aquela que não atenda aos seguintes atributos:

- **Segurança da posse:** a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
- **Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura:** a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.



- **Economicidade:** a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
- **Habitabilidade:** a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde.
- **Acessibilidade:** a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.
- **Localização:** a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.
- **Adequação cultural:** a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

Como se pode denotar, cada atributo representa uma caracterização em si e, ao mesmo tempo, tem relação de complementariedade com todos ou quase todos os demais. Isto implica considerar que uma avaliação sobre moradia digna e adequada requer uma leitura sistêmica do conjunto dos atributos.

## 1.4 Considerações complementares sobre os Atributos da Moradia Digna e Adequada

Estas considerações visam identificar oportunidades de complementação dos marcos conceituais apresentados que, mesmo que não possam ser atendidos e verificados no âmbito deste Diagnóstico, podem vir a ser objeto de aprimoramento metodológico como parte do PLHIS Maricá.

### 1.4.1 Atributos da Moradia Digna e Adequada

- **Segurança da posse:** Importa destacar desse atributo que a posse não é o mesmo que propriedade. De acordo com a Constituição, a propriedade urbana deve cumprir sua função Social (CF, artigo 5º, inciso XXIII). A posse, especialmente de terras ou imóveis, é um direito que tem relação com o cumprimento da função social (SILVA, 2022); (SOUZA, 2021), (MELO, 2021). A posse também pode ser regulada por relação contratual de aluguel ou cessão onerosa ou não. Neste sentido representa a possibilidade de reconhecimento perante o Estado e a lei de que os ocupantes têm direito de estar no local que ocupam. Isto pode se dar pelo título de propriedade, pelo título de concessão de direito de uso, por comodato, ou por meio de um contrato de locação que estabeleçam prazos e condições estáveis e equilibradas para ambas as partes.
- **Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura:** Este atributo deve ser contextualizado espacialmente. Por exemplo, no caso de áreas rurais





e urbanas com baixa densidade demográfica, soluções individuais como captação direta em nascentes ou poços com água em boas condições de qualidade e de tratamento de esgoto por meio de sistemas de fossa-filtro-sumidouro podem ser adequadas. Já em áreas urbanas adensadas, as soluções de saneamento requerem sistemas coletivos. Outro aspecto importante se refere à mobilidade. Soluções de transporte público podem equacionar a distância entre a moradia e o acesso a serviços de educação e saúde, bem como aos locais com oportunidades de emprego e renda. No caso de Maricá, a existência de um sistema público e gratuito de transporte coletivo municipal é uma vantagem nesse sentido.

- **Economicidade:** Este atributo deveria se referir ao conjunto de custos de morar e não somente ao preço das prestações, no caso de moradia adquirida a prazo, ou aluguel. Outros custos com serviços: energia elétrica, gás de cozinha, água e esgoto e, no contexto atual, internet, deveriam ser considerados para avaliar o peso econômico da moradia. Além desses, o custo da mobilidade pode ser significativo, em termos monetários e de tempo gasto, a depender das distâncias entre o local de moradia e os serviços públicos e privados e as oportunidades de emprego e renda.
- **Habitabilidade:** Este atributo deveria incluir aspectos como as condições de salubridade e conforto térmico da moradia – iluminação e ventilação, condições das instalações – elétrica, hidráulica e de gás de modo a garantir condições de segurança para os moradores. Ele deveria ser considerado no contexto atual das mudanças climáticas. Nesse sentido, sua abordagem deveria ir além do convencional em termos de materiais e técnicas construtivas e ser aproveitado como oportunidade para desenvolver a construção e/ou reforma das moradias em linha com a produção de um ambiente urbano que contribua para promover eficiência energética e para o enfrentamento da questão climática. Esta articulação se mostra de grande relevância uma vez que os estudos sobre os efeitos das mudanças climáticas têm agravado as desigualdades socioespaciais, tendo efeitos negativos mais intensos para as populações em situação de pobreza.

Outro aspecto da habitabilidade tem relação com a quantidade de pessoas vivendo na unidade residencial. É preciso que a unidade tenha tamanho suficiente para que todas as pessoas possam viver ali com conforto. Este é um aspecto para o qual é necessário estabelecer parâmetros para essa relação, como por exemplo: pessoas por metro quadrado, número de cômodos, número de banheiros, entre outros.

- **Acessibilidade:** Tomado em conjunto com a habitabilidade, este atributo representa a possibilidade de aliar inovações para as necessidades de todas as pessoas, independente de suas características e necessidades especiais.
- **Localização:** Este atributo está relacionado à disponibilidade de serviços, em particular de mobilidade e com a economicidade. Se a moradia está situada em local, ou próximo deste, com disponibilidade de serviços e oportunidades de emprego e



renda, os custos e tempos gastos com mobilidade tendem a ser menores. O acesso a serviços adequados de saneamento representa melhores condições de saúde para os moradores. Nesse sentido, é elemento central para a definição das ações para promover a moradia digna e de qualidade.

Outro aspecto deste componente diz respeito às condições da localização em relação a riscos ambientais, como alagamentos e deslizamentos, condições de salubridade – proximidade com atividades geradoras de poluição e contaminação.

- **Adequação cultural:** Este atributo se refere à necessidade de levar em conta os modos de vida do público-alvo dos programas de HIS. Tanto na adaptação de moradias para que permaneçam onde vivem, quanto nos casos em que tenham que ser realocados, em função das condições da área em que ocupam. Tanto num caso quanto noutro, tendo em vista a pertinência de promover inovações em termos de materiais e técnicas construtivas articulando habitabilidade e enfrentamento da questão climática. Nesse sentido, é preciso levar em conta os aspectos culturais dos grupos afetados/beneficiários dos programas de HIS, de modo a desenhar e conduzir estratégias em conjunto com os moradores para buscar equilíbrio entre seus modos de vida anterior e as mudanças necessárias para que lhes seja garantido o acesso à moradia digna e adequada.

Este atributo poderia ainda considerar aspectos relacionados às atividades econômicas e de geração de renda dos moradores. Em muitos casos, a moradia é ela mesma uma unidade produtiva, no sentido de ser o local onde as pessoas desenvolvem atividades laborais. Ou ainda, podem ser tomadas como suporte para estas, como lugar de guarda de equipamentos. Nesse sentido, tanto a construção de novas moradias, quanto a promoção de melhorias nas existentes, poderiam levar estes aspectos em conta.

## 1.5 Metodologia para dimensionamento das necessidades habitacionais da FJP

A partir do entendimento de necessidades habitacionais como direito de acesso à moradia digna e adequada, a FJP estima essas necessidades para a população-alvo da política de HIS com base em dois conceitos: o Déficit Habitacional, que representa uma estimativa por novas moradias, e a Inadequação Domiciliar, que estima a quantidade de domicílios que, embora em condições razoáveis, não apresenta um ou mais dos atributos que caracterizam a moradia digna e adequada, o que pode ser corrigido por meio de ações do poder público. (FJP, 2021, p 14). Cada um desses conceitos é formado por componentes que constituem indicadores construídos a partir dos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Continua – PNADC,





e que foram complementados com dados do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), que são apresentados a seguir.

## 1.6 Déficit Habitacional

De acordo a metodologia adotada pela FJP (2021), que serve de base para o regramento nacional, o Déficit Habitacional é caracterizado por três componentes, cada um subdividido em subcomponentes, que configuram indicadores para estimar o déficit habitacional em um dado momento:

- **Habitação Precária:** que contabiliza os domicílios improvisados e os domicílios rústicos em áreas urbanas e rurais, considerando que ambos caracterizam déficit habitacional.

Os domicílios improvisados são aqueles situados em locais ou imóveis que não foram originalmente feitos para fins de habitação, como lojas, galpões, garagens, etc. Já os domicílios rústicos são aqueles feitos de materiais inapropriados e frágeis que representem perigo para seus ocupantes.

Em relação a este componente, tendo em vista os dados analisados, nesse Diagnóstico são considerados além dos indicadores apresentadas acima, os Domicílios Coletivos e os Domicílios Situados em Áreas de Risco como parte da estimativa de Déficit Habitacional. Cabe ressaltar que a inclusão destas categorias atende ao atributo da Habitabilidade.

- **Coabitação:** quando há mais de um núcleo familiar vivendo numa mesma unidade habitacional.

Neste caso, a FJP chama a atenção para dois aspectos: a relação entre o tamanho da unidade e a quantidade de pessoas que nela vivem e aspectos sociais e culturais, quando, mesmo havendo espaço suficiente na unidade domiciliar, há o desejo de viver separadamente por parte dos núcleos familiares. Ou, por outro lado, ainda que haja adensamento excessivo no domicílio, há vontade ou necessidade de convivência por razões de apoio às pessoas idosas ou com necessidades especiais, por exemplo. No entanto, a forma como os dados são pesquisados não permite captar estas características. Desse modo, para efeito do cálculo do déficit, a FJP considera o adensamento e a ocorrência de mais de um núcleo familiar como os critérios adotados.

- **Ônus excessivo com aluguel:** quando uma família despende mais de 30% de sua renda com a despesa com aluguel

Este indicador, quando captado por meio de entrevistas com as famílias, não distingue o que seria mercado formal e informal de aluguel de imóveis. O que pode ser relevante para compreensão destes mercados e seu peso em relação às condições de acesso para o público-alvo da política de HIS.



Ainda com relação a este componente, seria relevante considerar também as famílias que pagam financiamento habitacional, bem como as outras despesas com a moradia, como energia, gás de cozinha, água e, no mundo atual, acesso à internet, que são inerentes à moradia. Além destes, há os custos da mobilidade, uma vez que em geral famílias de menor renda tendem a viver distantes dos locais com oportunidades de emprego e renda, bem como acesso aos serviços públicos e privados. Embora, neste caso, Maricá ofereça condições favoráveis uma vez que o transporte público é gratuito no município.

Entretanto, em relação às demais despesas citadas, o questionamento se aplica, uma vez que o peso do conjunto pode levar as famílias a não pagar as prestações do financiamento habitacional ou os aluguéis e abandonam ou perdem as unidades adquiridas ou alugadas. Cabe ressaltar que a consideração deste componente é consistente com o atributo da Economicidade.

Nesse sentido, para elaboração deste Diagnóstico, considera-se como componente para estimar o Déficit Habitacional, o **Ônus Excessivo das Despesas com Moradia**.

A análise dos dados do CadÚnico permite verificar, dentre as famílias com ônus com aluguel abaixo de 30%, aquelas cuja soma das despesas com energia, água e gás de cozinha é igual ou maior do que 15% do orçamento familiar. Desse modo, considera-se possível incluí-las no cômputo do déficit habitacional.

Entretanto, não foi possível fazer a mesma análise em relação às prestações de financiamento habitacional, pois o CadÚnico não apresenta esses dados. O Censo da Cidadania, realizado pelo Instituto Darcy Ribeiro (IDR) em 2022, pesquisa dados sobre o ônus das prestações, incluindo eventuais taxas condominiais, para todas as faixas de renda, mas não trata das demais despesas com a moradia. Ademais, a amostra, que é menor do que a do CadÚnico, considera todas as faixas de renda e não somente o público-alvo da política de HIS. Não obstante, os dados do Censo da Cidadania indicam que, para muitas famílias, o financiamento da casa própria representa ônus excessivo, sem contar com as demais despesas.

Tendo em vista essas limitações metodológicas, este diagnóstico considera, para efeito da estimativa do déficit habitacional em situação de Ônus Excessivo do Gasto com a Moradia, aquelas famílias:

- Com gasto superior a 30% de sua renda com aluguel;
- Com gasto entre 15% e 20% da renda com aluguel e com renda acima de 15% com outras despesas com moradia (energia, água e gás de cozinha);

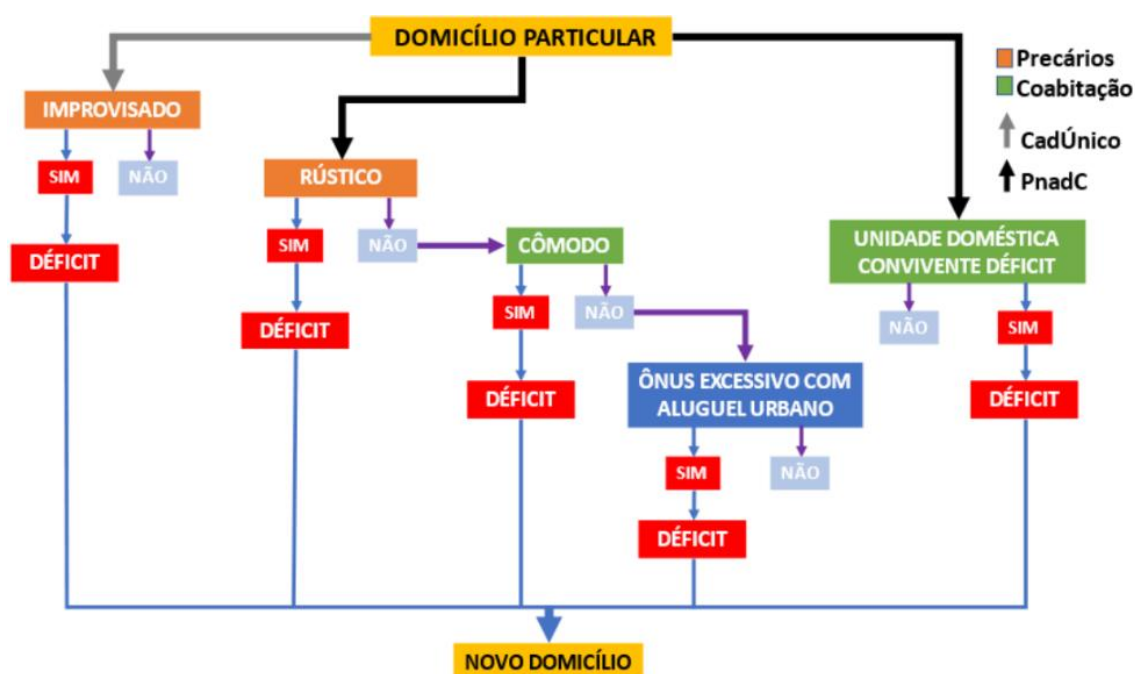
Não obstante, recomenda-se que esse exercício de análise possa vir a ser feito também em relação à soma dos gastos com prestações de financiamento e as demais despesas com a moradia, que deveriam incluir também aquelas com telefonia, pela sua essencialidade para a inclusão social das famílias no contexto atual. A seguir,

apresenta-se o quadro com uma síntese e o diagrama da metodologia de cálculo do Déficit Habitacional adotado pela FJP.

Componentes e Subcomponentes do Déficit Habitacional		Localização
Habitação precária	Domicílios rústicos	Urbano e Rural
	Domicílios Improvisados	
Unidade doméstica convivente	Mais de 2 famílias no domicílio	
	Adensamento familiar	
Ônus excessivo com aluguel		Urbano

**Tabela 1: Metodologia de cálculo do déficit habitacional – 2016-2019**

Fonte: Adaptado de FJP 2021 p 51



**Figura 2: Diagrama Passos para o cálculo do déficit habitacional a partir de seus componentes**

Fonte: FJP 2021, p 52

Conforme apontado acima, as bases de dados sobre HIS em Maricá permitiram identificar elementos, além daqueles considerados na metodologia da FJP, que contribuem para estimar o déficit habitacional no Município. A seguir, apresenta-se o quadro síntese adaptado com os componentes e subcomponentes para estimativa de Déficit Habitacional, que serve de base para elaboração deste Diagnóstico.

Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional		Localização
Habitação precária	Domicílios rústicos	Urbano e Rural
	Domicílios Improvisados	
	Domicílios em Áreas de risco	
Unidade doméstica convivente	Mais de 2 famílias no domicílio	
	Adensamento familiar	
Ônus excessivo da despesa da morada	Aluguel	
	Outras Despesas	

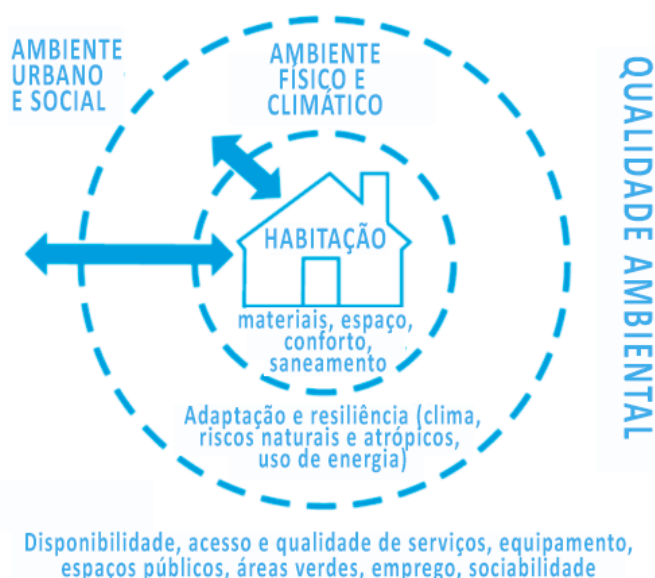
**Tabela 2: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Déficit Habitacional para 2023**

Fonte: Adaptado de FJP 2021 p 51

### 1.6 Inadequação domiciliar

A análise quanto à inadequação domiciliar considera os domicílios urbanos e leva em conta aspectos de acesso à infraestrutura e serviços urbanos e as condições urbano-ambientais da área de inserção do domicílio, e seus aspectos edilícios, em relação ao conforto e a segurança dos seus ocupantes, conforme representado no diagrama a seguir.

Entretanto, para este Diagnóstico, são considerados também os domicílios particulares permanentes rurais, tendo em vista as características de Maricá. Dado o grau de urbanização, de fato os domicílios em áreas rurais estão muito próximos e integrados à dinâmica urbana em relação ao acesso a serviços. Do mesmo modo, condições edilícias desfavoráveis e situação fundiária independem de estarem em área rural ou urbana.



**Figura 3: Diagrama Níveis ou escalas para avaliar a qualidade habitacional**

Fonte: ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 2015, p 12.



Para a FJP, descontados do total de domicílios os improvisados, os rústicos e os cômodos que são considerados como em situação de déficit habitacional em função de suas condições físicas, têm-se os domicílios permanentes e duráveis urbanos. Em relação a estes é estimada a inadequação domiciliar, que se refere à qualidade dos domicílios, “ou melhor, à qualidade dos serviços habitacionais que é propiciada aos moradores de um determinado local. Nesse sentido, o indicador se relaciona mais com a necessidade de melhorias na habitação do que, obrigatoriamente, a sua substituição, ou a premência da construção de uma nova moradia” (FJP, 2021, p54).

São considerados inadequados aqueles Domicílios Particulares Permanentes Duráveis (DPPD), não atendidos em relação à uma ou mais de suas necessidades, ou dos atributos da Moradia Digna e Adequada. Para a FJP, o conceito de inadequação se aplica somente aos domicílios urbanos, tendo em vista que as variáveis consideradas para análise da inadequação são características de áreas urbanas.

De acordo com FJP (2018):

*Em segundo lugar, como as variáveis consideradas são características das áreas urbanas, são excluídos da análise os domicílios localizados nas áreas rurais. Desse modo, para o cálculo dos domicílios inadequados consideram-se apenas os domicílios duráveis urbanos, entendidos como tal aqueles que se situam na área urbana e não compõem o déficit habitacional. O terceiro e último aspecto a considerar é que, como um domicílio pode ser inadequado segundo mais de um critério, não é possível sua totalização – soma dos componentes – sob pena de dupla contagem. (FJP, 2018, p.50, apud, FJP, 2021, pg 54).*

A metodologia da FJP, classifica os domicílios permanentes duráveis como inadequados segundo três grandes componentes (FJP, 2021, p67):

- (a) **Carências de Infraestrutura Urbana** – que considera acesso à energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo.

Em relação a este componente, a análise dos dados permite considerar ainda o acesso à drenagem pluvial, ao transporte público e à internet, além de levar em conta a distribuição espacial das redes de educação e saúde.

Vale acrescentar que este componente deve ser tomado em suas relações com a dimensão das mudanças climáticas, no sentido de que a superação das carências habitacionais represente, ao mesmo tempo, melhora das condições de sustentabilidade urbana e ambiental.

- (b) **Carências Edilícias** – que abarca inexistência de banheiro exclusivo (do domicílio) e número total de cômodos igual ao número de cômodos servindo de dormitório;



Além destes indicadores, os dados analisados sobre a questão da HIS em Maricá permitem incluir: material das paredes, características dos banheiros e equipamentos básicos existentes no domicílio. Vale apontar que estes elementos são consistentes com o atributo da Habitabilidade.

Ademais, conforme a FJP aponta, o dimensionamento destas carências deveria levar em conta aspectos de depreciação dos imóveis, conforto térmico, ventilação e iluminação para a avaliação das condições do domicílio. Ressalte-se ainda que a análise sobre densidade, além da quantidade de dormitórios e de pessoas, deveria levar em conta a área destes cômodos ou a área total da casa (FJP, 2021, p23). Entretanto, os dados disponíveis não permitem analisar estes aspectos.

- (c) **Inadequação Fundiária** – que se refere à falta de titulação que garanta estabilidade da posse dos moradores no domicílio;

Esses componentes, por sua vez, são divididos em subcomponentes, como se demonstra no quadro a seguir.

Componentes e Subcomponentes da Inadequação de Domicílios		Localização
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	Urbano
	Abastecimento de água	
	Esgotamento sanitário	
	Coleta de lixo	
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório	
	Armazenamento de água inadequado	
	Piso Inadequado	
	Cobertura Inadequada	
Inadequação Fundiária Urbana		

**Tabela 3: Metodologia de cálculo da inadequação de domicílios – 2016-2019**

Fonte: Adaptado de FJP, 2021, p 68



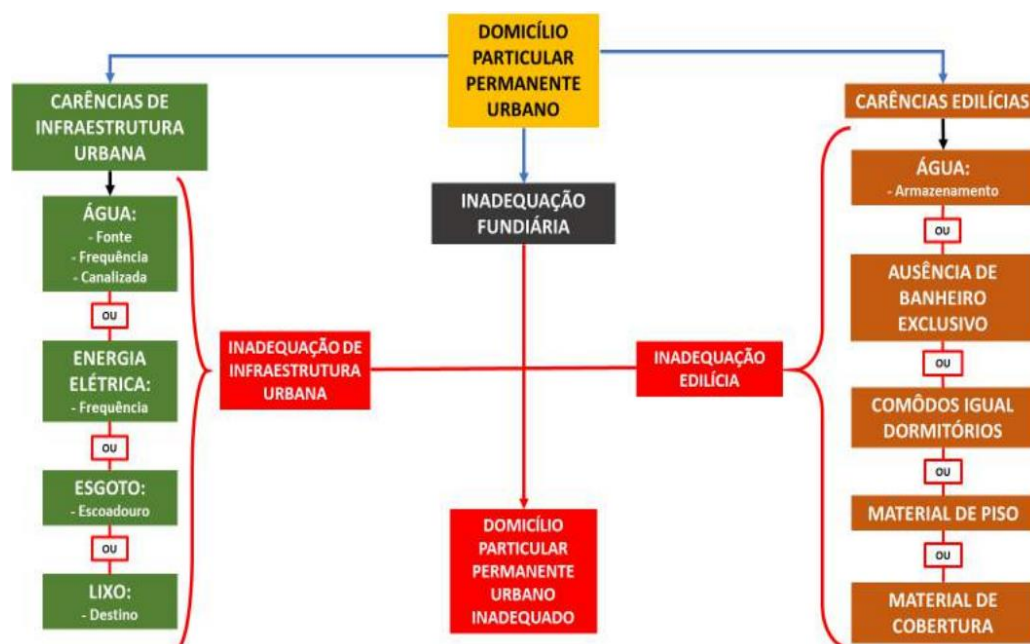


Figura 4: Diagrama Componentes do cálculo da inadequação domiciliar conforme Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC).

Fonte: FJP, 2021. P 69

Conforme descrito acima, as bases de dados sobre HIS em Maricá permitiram identificar elementos, além daqueles considerados na metodologia da FJP que contribuem para estimar as necessidades habitacionais no Município. A seguir apresenta-se o quadro síntese adaptado com os componentes e subcomponentes para estimativa da inadequação domiciliar, que serve de base para elaboração deste Diagnóstico.

Componentes e subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar		Localização
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	Urbano
	Abastecimento de água	
	Esgotamento sanitário	
	Coleta de lixo	
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	
	Características do banheiro	
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório	
	Armazenamento de água inadequado	
	Piso Inadequado	
	Cobertura Inadequada	
	Material das Paredes	
Equipamentos Básicos		
Inadequação Fundiária Urbana		

Tabela 4: Componentes e Subcomponentes para Estimativa do Inadequação Domiciliar

Fonte: Elaboração Própria, adaptado de FJP, 2021.



Cabe ressaltar que o cálculo de domicílios em situação de inadequação não pode ser obtido pela soma dos indicadores e seus subcomponentes, uma vez que um domicílio pode se enquadrar em mais de uma situação. Desse modo, a estimativa de domicílios em situação de inadequação é dada pelo subcomponente que apresenta a maior quantidade de domicílios inadequados (FJP, 2021, p67).

Apresenta-se a seguir, à título ilustrativo, o glossário elaborado pela FJP com as definições dos principais conceitos e indicadores que formam a metodologia de cálculo das necessidades habitacionais.

<b>Déficit habitacional e inadequação de moradias (principais conceitos)</b>	
<b>Abastecimento de água inadequado</b>	Inadequações relacionadas à fonte do abastecimento (se é proveniente de fonte ou nascentes, poço profundo ou artesiano, poço raso, freático ou cacimba, ou se deriva de água de chuva armazenada), à frequência insuficiente (em caso de não ser diária) ou à canalização (canalizada só na propriedade ou terreno ou não canalizada)
<b>Armazenamento de água inadequado</b>	Domicílios que não dispõem de reservatório adequado para armazenamento de água (caixa d'água)
<b>Cobertura inadequada</b>	Domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e cobertura de zinco, palha, sapê, madeira aproveitada ou outro material que não seja telha, laje de concreto ou madeira aparelhada
<b>Coleta de lixo inadequada</b>	Destino do lixo domiciliar, considerado inadequado se ele é queimado, enterrado ou jogado em terreno baldio ou logradouro.
<b>Cômodos servindo de dormitório</b>	Total de divisões da habitação que servem de dormitório para seus membros, excluindo-se os banheiros/unidades sanitárias
<b>Déficit Habitacional</b>	Noção mais imediata e intuitiva da necessidade de substituição de moradias para a solução de problemas sociais e específicos da habitação detectados em certo momento.
<b>Domicílios Cômodos</b>	Domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casas de cômodos, cortiços, cabeças-de porco, etc.
<b>Domicílios Improvisados</b>	Locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia. Exemplos: prédios em construção, viadutos, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc. que estavam servindo de moradia na data de referência foram considerados domicílios particulares improvisados
<b>Domicílios Rústicos</b>	Aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Exemplos: taipas sem revestimento e madeira aproveitada
<b>Esgotamento sanitário inadequado</b>	Calculado através das formas de escoamento de banheiros/sanitário: fossa rudimentar, vala, rio, lado ou mar
<b>Habitações Precárias</b>	Conceito que contabiliza os domicílios improvisados e os domicílios rústicos, considerando que ambos caracterizam déficit habitacional
<b>Inadequação de Domicílios</b>	Reflete problemas na qualidade de vida dos moradores. Não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo. No cômputo da inadequação de domicílios são considerados apenas os domicílios particulares permanentes urbanos





<b>Inadequação de Infraestrutura Urbana</b>	Domicílios que não dispõe de ao menos um dos seguintes serviços básicos: energia elétrica de forma contínua, rede geral de abastecimento de água com canalização interna de forma contínua, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo
<b>Inadequação Edilícia</b>	Domicílios que não dispõe de ao menos uma das seguintes características: inexistência de banheiro exclusivo, número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório, armazenamento de água inadequado, cobertura inadequada e piso inadequado
<b>Inadequação Fundiária Urbana</b>	Situação em que pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a posse da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza
<b>Inexistência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva</b>	Domicílios que não dispõem de banheiro ou sanitário de uso exclusivo, mesmo que este esteja localizado fora da habitação
<b>Ônus Excessivo com aluguel</b>	Corresponde ao número de domicílios urbanos, com renda domiciliar de até três salários-mínimos, que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel
<b>Piso Inadequado</b>	Domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada cujo piso seja de terra
<b>Provisão inadequada de energia elétrica</b>	Domicílios sem energia elétrica ou que a recepção de energia elétrica é feita diariamente, mas apenas por algumas horas
<b>Unidade doméstica convivente déficit</b>	A partir dos domicílios classificados pelo IBGE como “extensos” e “compostos” com no mínimo 04 pessoas, são identificados, núcleos com relação de parentesco descendente da pessoa de referência do domicílio (filhos e genros ou noras, filhos e netos, etc..) e que tenham no mínimo duas pessoas. Em seguida é verificado se o domicílio possui um adensamento de mais de duas pessoas por cômodos servindo de dormitório

**Tabela 5: Principais conceitos e indicadores da metodologia de cálculo das necessidades habitacionais**

Fonte: FJP, 2021, p73

## 1.7 Correlação entre os Atributos da Moradia Digna e Adequada e os Componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação Domiciliar

Apresenta-se a seguir um exercício sobre a correlação entre os Atributos da Moradia Digna e Adequada e os Componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação Domiciliar. Este exercício serve para demonstrar a coerência e consistência entre os parâmetros utilizados para definir as condições mínimas de atendimento das necessidades habitacionais, como um direito e os conceitos e indicadores utilizados para estimar as necessidades habitacionais da população alvo da política de HIS em dado momento.

### 1.7.1 Componentes do Déficit Habitacional

#### *Habitação Precária:*

##### *Direta*



- Disponibilidade de serviços, pois a precariedade das instalações internas pode impedir o acesso adequado aos serviços mesmo que disponíveis para a moradia;
- Habitabilidade, que tem relação direta com o componente;
- Acessibilidade, uma vez que deve considerar as necessidades dos moradores;
- Localização, tendo em vista que a insalubridade ou riscos do local podem motivar a precarização das condições da moradia.

#### **Indireta**

- Segurança da Posse, uma vez que a precariedade pode afetar a própria existência do imóvel;
- Economicidade, em função de custos decorrentes da precariedade das instalações;
- Adequação cultural, tendo em vista o respeito aos modos de vida dos moradores e da comunidade na qual se inserem.

### **Coabitação**

#### **Direta**

- Habitabilidade – a coabitação pode comprometer as condições de conforto e segurança dos moradores em função de sua quantidade para o tamanho da moradia;
- Acessibilidade – sobretudo no caso de moradores com necessidades especiais ou idosos.

#### **Indireta**

- A segurança da posse – o núcleo familiar majoritário ou mais antigo pode, em tese, a qualquer momento demandar a saída do grupo minoritário;
- Economicidade – pode implicar em altos custos com serviços como energia, por exemplo, em função da quantidade de moradores;
- Adequação cultural – a convivência de diferentes núcleos pode, eventualmente, ser motivador de tensões e conflitos entre os moradores (ressaltando que pode ocorrer o oposto, com a coabitação sendo uma demonstração de solidariedade e unidade entre os diferentes núcleos).



### **Ônus Excessivo do Aluguel:**

#### ***Direta***

- Economicidade – este tem relação direta com o componente. Lembrando que neste caso, sugere-se ampliar o conceito, incluindo prestações, no caso de aquisição e os demais custos com os serviços necessários para uma moradia digna;
- A segurança da posse – a ausência de capacidade de pagamento implicará na ruptura do contrato de aluguel (o mesmo vale para as prestações da casa própria).

#### ***Indireta***

- Disponibilidade dos serviços – o alto comprometimento da renda familiar com aluguel pode limitar ou impedir o acesso aos demais serviços necessários para a vida das pessoas, mesmo que estejam disponíveis na área onde a moradia está localizada;
- Habitabilidade – os custos elevados podem levar as pessoas a viver em moradias inadequadas ou aquém de suas necessidades;
- Localização – os custos elevados limitam as oportunidades de viver em locais salubres, sem riscos e com acesso adequado aos serviços e oportunidades de emprego e renda;
- Adequação Cultural – os custos elevados podem restringir as possibilidades de morar em locais adequados aos modos de vida desejados pelos moradores.

### **1.7.2 Componentes da Inadequação Domiciliar**

#### ***Carências de Infraestrutura Urbana***

##### ***Direta***

- Disponibilidade de serviços, tem relação imediata com o componente;

##### ***Indireta***

- Habitabilidade, pois impacta nas condições de vida dos moradores;
- Acessibilidade, pode influenciar nas condições de vida para moradores idosos e com deficiências;
- Localização, tendo em vista que a insalubridade ou riscos do local podem motivar a precarização das condições da moradia;
- Economicidade, uma vez que pode impactar nos custos para acessar aos serviços.



### **Carências Edilícias**

#### ***Direta***

- Habitabilidade, pois impacta nas condições de vida dos moradores em relação a conforto, segurança e adensamento;
- Acessibilidade, pode influenciar nas condições de vida para moradores idosos e com deficiências.

#### ***Indireta***

- Disponibilidade de serviços, pode impactar nas condições físicas do domicílio e no conforto e segurança dos moradores;
- Localização, tendo em vista que eventuais situações de insalubridade ou riscos do local podem motivar a precarização das condições da moradia;
- Economicidade, uma vez que pode impactar nos custos para acessar aos serviços.

### **Inadequação Fundiária**

#### ***Direta***

- Segurança da Posse, uma vez que a precariedade da posse representa ameaça para permanência dos moradores.

#### ***Indireta***

- Disponibilidade de serviços, pois pode estar situada em local sem disponibilidade de serviços ou representar impedimento ao acesso a estes por questões formais/legais;
- Localização, uma vez que o local pode estar exposto a eventuais situações de insalubridade ou riscos do local e podem motivar a precarização das condições da moradia;
- Economicidade, uma vez que pode impactar nos custos para acessar serviços urbanos.

Como se pode verificar, há correlações entre os Atributos da Moradia Digna e adequada e Componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação Domiciliar, considerados os ajustes propostos. Estas correlações demonstram que a análise sobre a situação do município no que se refere ao acesso à moradia digna e adequada deve ser sistêmica e integrada. Ela deve observar cada atributo e componente do déficit tendo em vista suas especificidades e, ao mesmo tempo, considerá-los em suas relações com os demais. Cabe ainda ressaltar que tais relações devem ser percebidas no contexto das dinâmicas urbana e imobiliária do município.



Desse modo, estas correlações formam o núcleo analítico central do diagnóstico sobre a questão da HIS em Maricá em 2023, pois permitem qualificar os fenômenos e, por conseguinte, identificá-los e, em seguida, dimensioná-los ou estimá-los, na medida em que os dados e informações disponíveis permitirem.

## 1.8 Dimensões de Análise de Dados

A elaboração do Diagnóstico é baseada em três dimensões principais:

- **Leitura Técnica:** a partir dos dados e informações disponíveis sobre o Município feita em dois recortes. O primeiro, para informar sobre o contexto atual. O segundo, de modo a permitir identificar as perspectivas e tendências futuras que possam influenciar o Déficit Habitacional e, portanto, a demanda a ser atendida pelo PLHIS.
- **Leitura Social:** com base numa escuta à população, em particular o público-alvo do PLHIS sobre como entende e avalia o contexto e as ações da prefeitura em relação à garantia do Direito à Moradia Digna em Maricá.
- **Leitura Institucional:** que considera a análise dos marcos legais e institucionais referentes ao tema da habitação de interesse social em Maricá.
- **Análise prognóstica:** com a elaboração de cenários exploratórios e normativos a partir das estimativas das necessidades habitacionais atuais e as perspectivas e tendências de potenciais condicionantes socioeconômicas e institucionais.

A análise dos dados e informações sobre habitação de interesse social fica limitada em função da não disponibilidade de dados do censo 2022. Para traçar um cenário atual sobre o tema, são utilizados os dados mais recentes disponibilizados relacionados com a questão da HIS em Maricá. Servem como fonte de dados: o Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) do Sistema Nacional de Informações Sobre Saneamento (SINIS), do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (INEP), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e dos órgãos da Prefeitura de Maricá.

Na leitura técnica, os dados e informações sobre aspectos demográficos, socioeconômicos e ambientais referentes ao município servem para contextualizar a questão da HIS. Para tanto, são considerados aspectos administrativos, geográficos/ambientais, demográficos e sobre o perfil dos habitantes, a partir dos dados do IBGE e do Instituto Darcy Ribeiro. A partir deste contexto, são analisados os dados específicos sobre HIS no município.

A leitura social oferece elementos que permitem qualificar os dados levantados tendo em vista as visões e percepções da população captados por meio de processos participativos e pesquisa de opinião junto aos moradores.



A análise dos marcos legais toma em conta um histórico da evolução da legislação federal e municipal sobre HIS até a proposta do Novo Plano Diretor, que está em tramitação na Câmara de Vereadores de Maricá.

A análise dos marcos institucionais considera a evolução do tratamento do tema HIS no âmbito da estrutura da prefeitura de Maricá e a atuação desta nos anos mais recentes.

A sistematização das leituras técnica e social sobre o contexto atual, com base na metodologia formulada pela FJP, incluídos os ajustes apresentados, permitem estimar as necessidades habitacionais atuais no município. As perspectivas e tendências futuras, permitem uma análise prospectiva sobre a evolução das necessidades habitacionais e as capacidades para solucioná-las. Desse modo, elas servem para orientar a estruturação do PLHIS Maricá.

# Caracterização do Município







## 2. Caracterização do Município

### 2.1 Administrativa

Maricá é um município do Estado do Rio de Janeiro que integra a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, que também abrange os municípios de Belford Roxo, Cachoeiras de Macacu, Duque de Caxias, Guapimirim, Itaboraí, Itaguaí, Japeri, Magé, Mesquita, Nilópolis, Niterói, Nova Iguaçu, Paracambi, Petrópolis, Queimados, Rio Bonito, Rio de Janeiro, São Gonçalo, São João de Meriti, Seropédica e Tanguá.

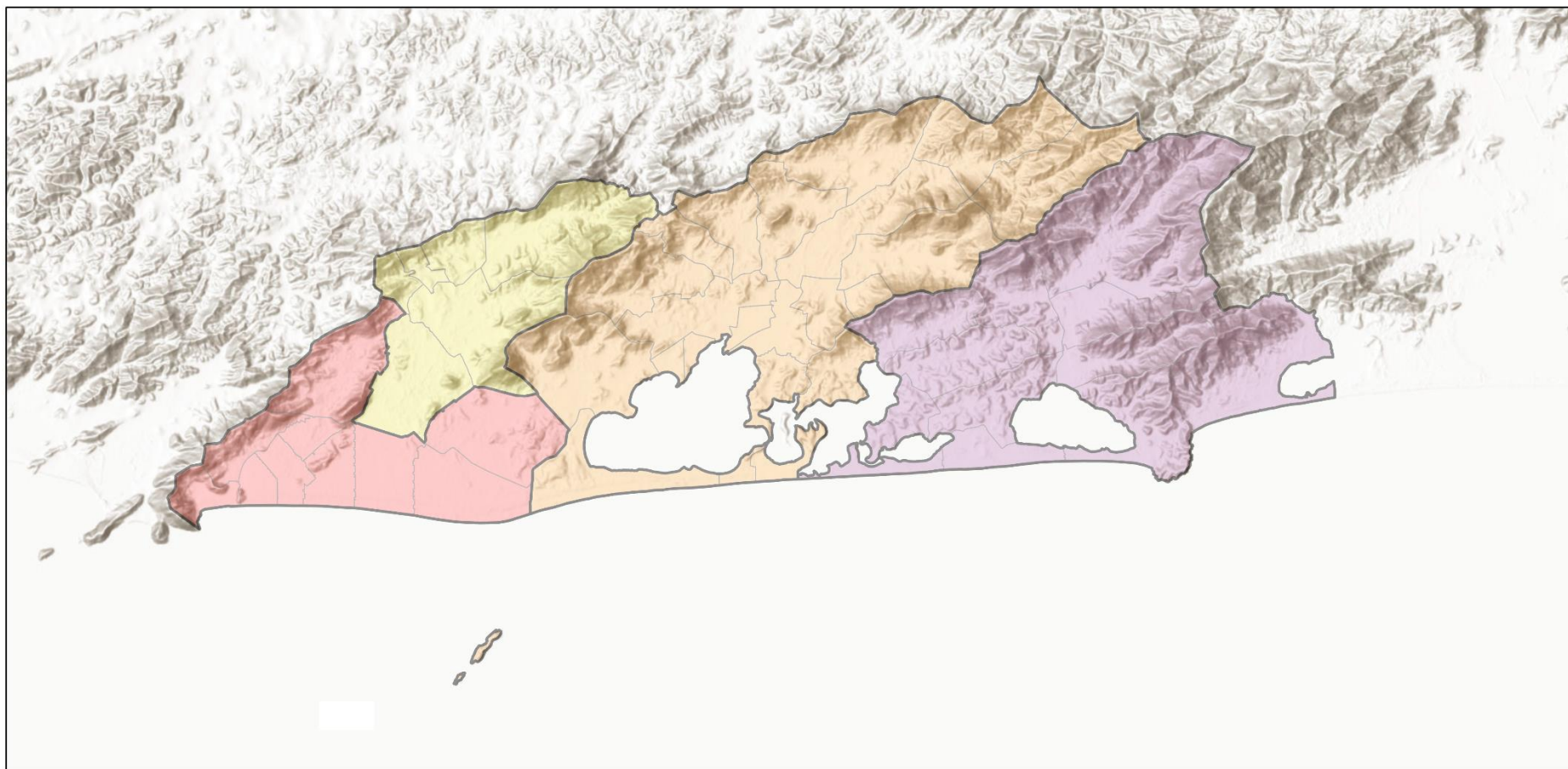
O município tem uma área total de 362,6 quilômetros quadrados, correspondentes a 4,8% da área da Região Metropolitana. Os limites municipais são: Niterói, São Gonçalo, Itaboraí, Tanguá, Saquarema e oceano Atlântico. O Município é dividido em 4 Distritos, 13 áreas de Planejamento Integrado e 50 bairros.

As unidades de planejamento correspondem às áreas objeto das diretrizes e propostas de intervenção urbana, constituídas por um ou mais bairros em continuidade geográfica e formadas em função de fatores socioeconômicos e de relativa homogeneidade da ocupação, definida por analogias físicas ou urbanísticas, segundo indicadores de integração e compartimentação.





Caracterização Administrativa- Distritos e Bairros		
1º Distrito - SEDE		2º Distrito - Ponta Negra
1- Centro (UP 01)	12- Restinga de Maricá (UP 07)	23- Ponta Negra (UP 05)
2- Flamengo (UP 01)	13- Retiro (UP 09)	24- Jaconé (UP 05)
3- Mumbuca (UP 01)	14- Camburi (UP 09)	25- Cordeirinho (UP 06)
4- Itapeba (UP 01)	15- Pindobas (UP 09)	26- Guaratiba (UP 06)
5- Parque Nanci (UP 01)	16- Caxito (UP 11)	27- Jardim Interlagos (UP 08)
6- Ponta Grossa (UP 01)	17- Ubatiba (UP 11)	28- Balneário Bambuí (UP 08)
7- São José do Imbassai (UP 09)	18- Pilar (UP 11)	29- Pindobal (UP 08)
8- Araçatiba (UP 01)	19- Lagarto (UP 11)	30- Caju (UP - 08)
9- Jacaroá (UP 01)	20- Silvado (UP 11)	31- Manoel Ribeiro (UP 13)
10- Barra de Maricá (UP 06)	21- Condado de Maricá (UP - 12)	32- Espraiado (UP 13)
11- Zacarias (UP 07)	22- Marquês de Maricá (UP 12)	33- Vale da Figueira (UP 13)
3º Distrito de Inoã		4º Distrito de Itaipuaçu
35- Inoã (UP 02)	41- Recanto de Itaipuaçu (UP 03)	
36- Chácaras de Inoã (UP 02)	42- Praia de Itaipuaçu (UP 03)	
37- Calaboca (UP 02)	43- Morada das Águias (UP 03)	
38- SPAR (UP 02)	44- Rincão Mimoso (UP 03)	
39- Santa Paula (UP 02)	45- Barroco (UP 03)	
40- Cassorotiba (UP 02)	46- Jardim Atlântico Oeste (UP 03)	
	47- Jardim Atlântico Central (UP 03)	
	48- Jardim Atlântico Leste (UP 03)	
	49- Cajueiros (UP 03)	
	50- Itaocaia Valley (UP 04)	

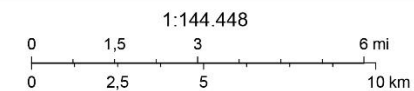
**Tabela 6: Caracterização Administrativa Distritos, Bairros e Unidades de Planejamento**

Fonte: Jornal Oficial de Maricá, 2010



Distritos

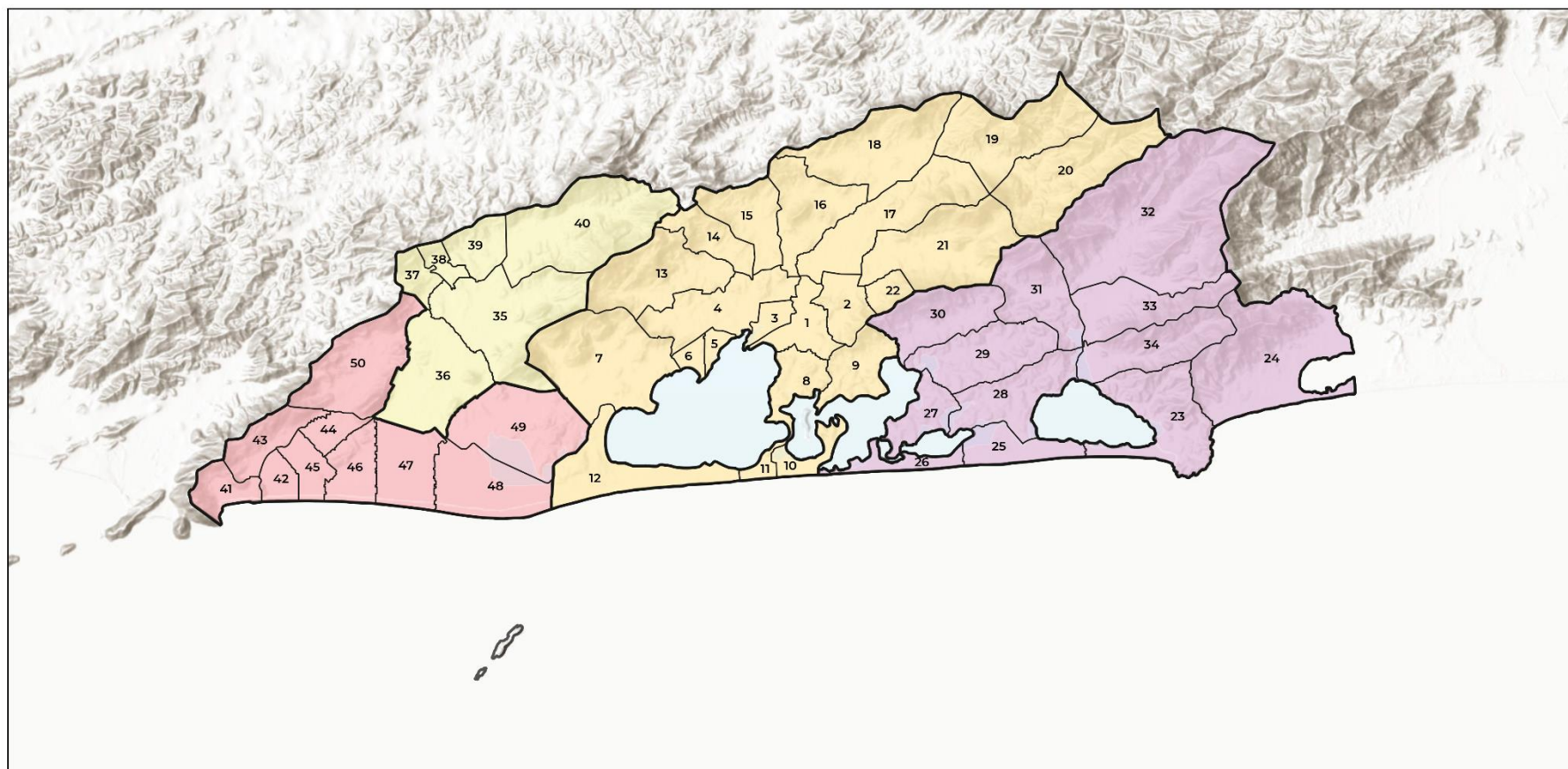
- |  |  |
|--|--|
|  1º Distrito Sede (Centro)  |  3º Distrito de Inoã      |
|  2º Distrito de Ponta Negra |  4º Distrito de Itaipuaçu |



Esri, CGIAR

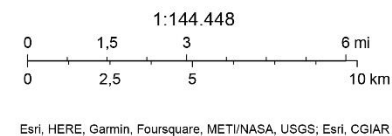
### Mapa 1: Distritos

Fonte: elaboração própria, base Sinfomar, 2023



14/04/2023

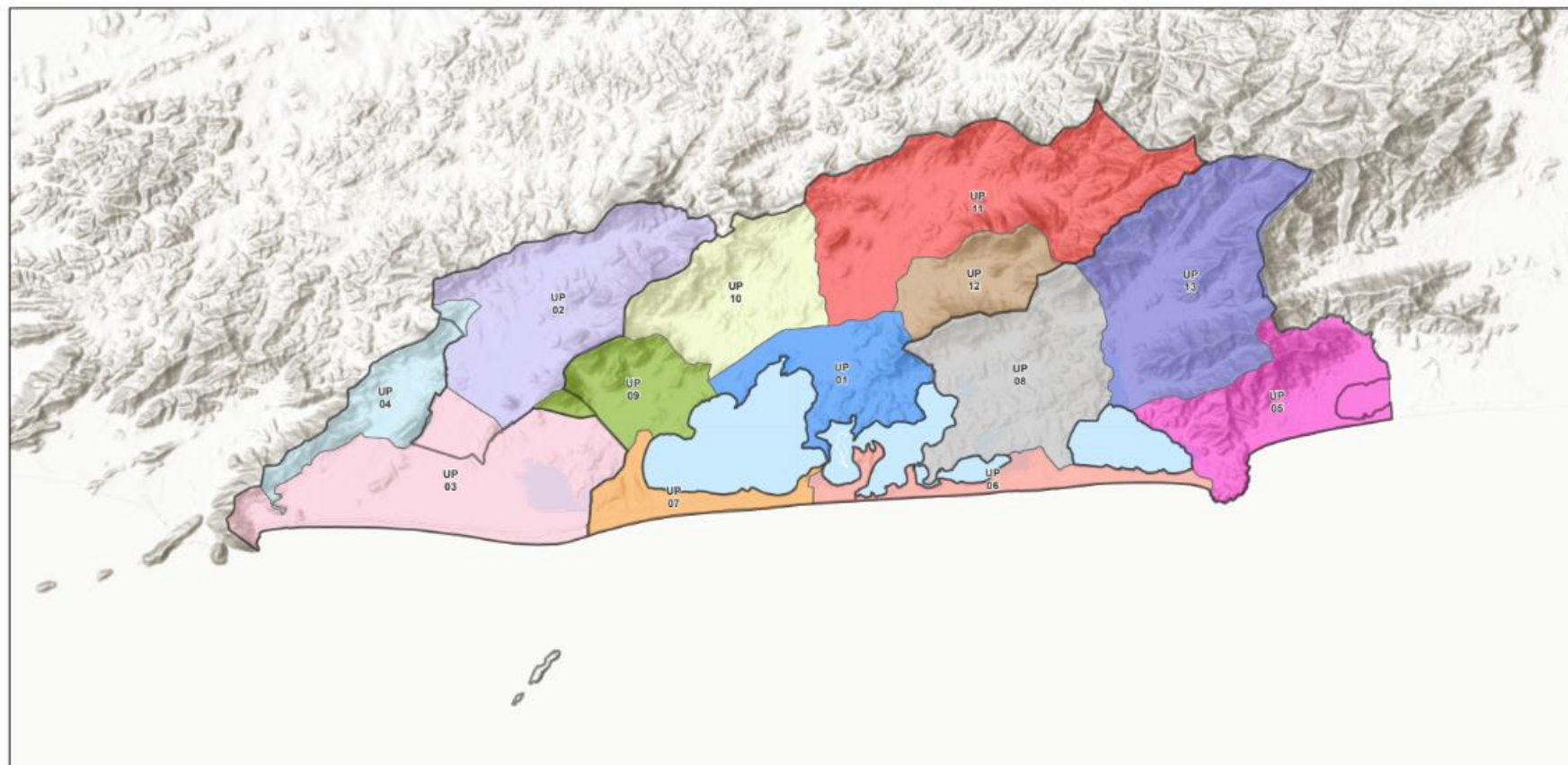
Distritos	7. São José do Imbassai	14. Camburi	21. Condado de Maricá	28. Balneário de Bambuí	35. Inoã	42. Praia de Itaipuaçu	49. Cajueiros
1. Centro	8. Araçatiba	15. Pindobas	22. Marques de Maricá	29. Pindobal	36. Chácaras de Inoã	43. Morada das Águas	50. Itaocaia Valley
2. Flamengo	9. Jacaroá	16. Caxito	23. Ponta Negra	30. Caju	37. Calaboca	44. Rincão Mimoso	□ Distritos
3. Mumbuca	10. Barra de Maricá	17. Ubatiba	24. Jaconé	31. Manoel Ribeiro	38. Spar	45. Barroco	□ Limite Municipal
4. Itapeba	11. Zacarias	18. Pilar	25. Cordeirinho	32. Espraído	39. Santa Paula	46. Jardim Atlântico	
5. Parque Nanci	12. Restinga de Maricá	19. Lagarto	26. Guaratiba	33. Vale da Figueira	40. Cassorotiba	47. Jardim Atlântico Central	
6. Ponta Grossa	13. Retiro	20. Silvado	27. Jardim Interlagos	34. Bananal	41. Recanto de Itaipuaçu	48. Jardim Atlântico Leste	



Mapa 2: Bairros

Fonte: elaboração própria, base Sinfomar, 2023





18/04/2023

□ Distritos

Zoneamento Urbano - 2008 - Unidades\_de\_Planejamento

■ UP 01

■ UP 02

■ UP 03

■ UP 04 ■ UP 09

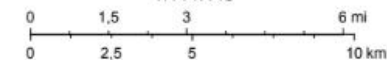
■ UP 05 ■ UP 10

■ UP 06 ■ UP 11

■ UP 07 ■ UP 12

■ UP 08 ■ UP 13

1:144.448



Esri, CGIAR

**Mapa 3: Unidades de planejamento**  
Fonte: elaboração própria, base Sinfomar, 2023



## 2.2. Aspectos Físico Territoriais e Ambientais

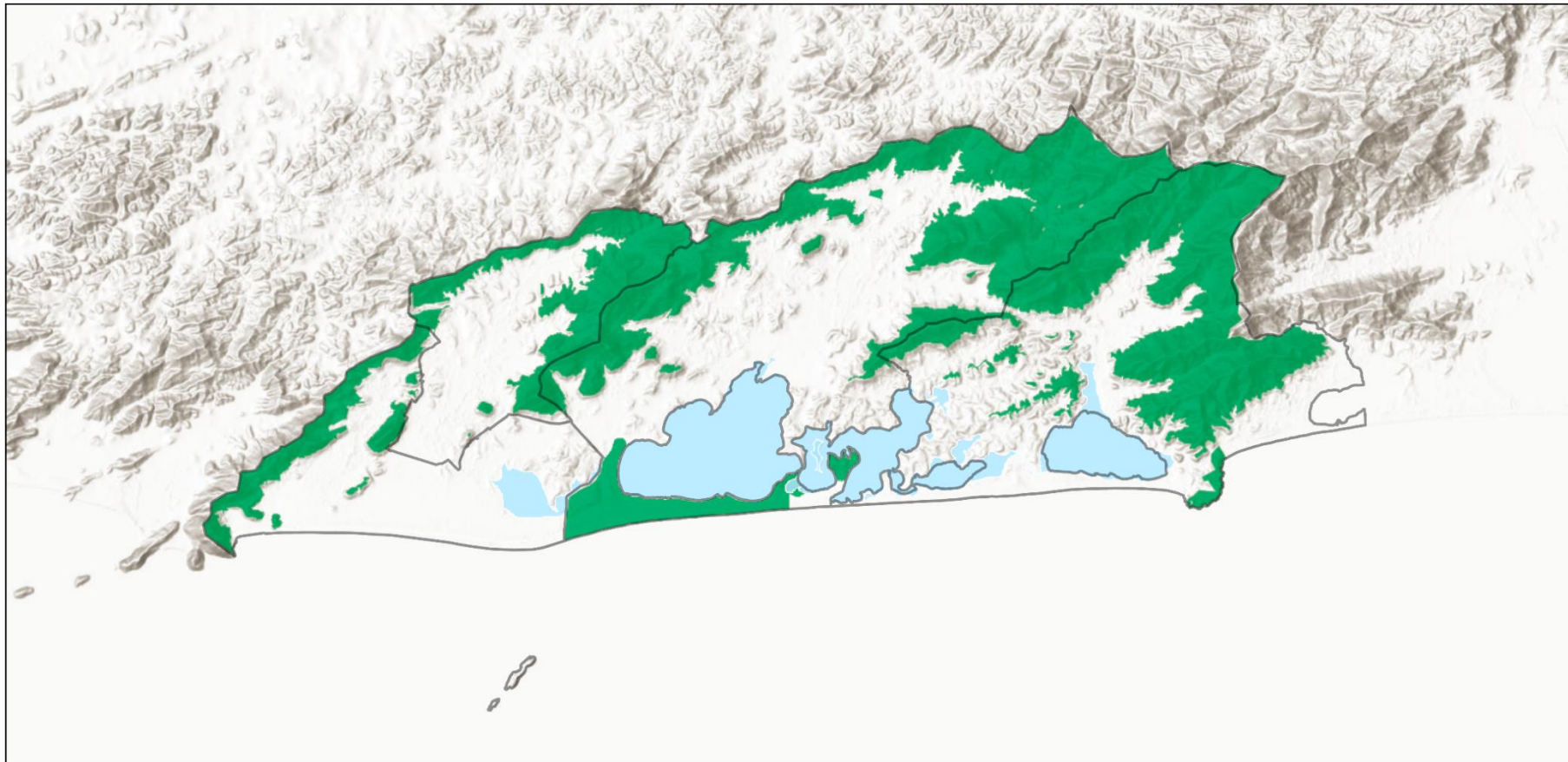
O relevo do município é delimitado pelo arco formado pelas serras de Maricá a leste, ao norte e a oeste, e pelo oceano atlântico a leste. Além das serras, seu relevo é caracterizado por planícies costeiras, com um conjunto de lagoas e áreas de restingas ao longo de seus 46 km de praias.

Dos seus 361,6 km<sup>2</sup>, 119,5 km<sup>2</sup> são áreas de proteção ambiental, incluindo áreas de preservação municipais e estaduais e cerca de 42,5km<sup>2</sup> são lagoas. Parte das áreas de proteção podem ser ocupadas por atividades antrópicas.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO MUNICIPAIS			PRINCIPAIS LAGOAS		
Refúgio da vida silvestre municipal das serras de Maricá	89,5	km <sup>2</sup>	Lagoa de Maricá (Vulgo de Araçatiba)	19,5	km <sup>2</sup>
Área de proteção ambiental municipal das serras de Maricá	26,5	km <sup>2</sup>	Lagoa da Barra	9	km <sup>2</sup>
MONUmento natural municipal Pedra de Inoã	2,3	km <sup>2</sup>	Lagoa de Guarapina (Vulgo de Ponta Negra)	6,5	km <sup>2</sup>
MONUmento natural municipal Pedra de Itaocaia	1,2	km <sup>2</sup>	Lagoa do Padre	2,7	km <sup>2</sup>
Total	119,5	km <sup>2</sup>	Lagoa Brava	1,2	km <sup>2</sup>
			Lagoa de Jaconé	3,6	km <sup>2</sup>
			Total	42,5	km <sup>2</sup>

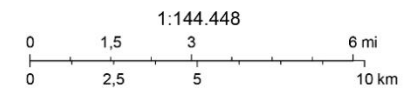
**Tabela 7: Unidades de conservação e principais lagoas**

Fonte: IDR, Boletim Maricá em Números. Volume 2



13/06/2023

-  Distritos
-  Áreas Protegidas
-  Lagoas



Esri, CGIAR

**Mapa 4: Áreas protegidas e Sistema Lagunar**  
Fonte: elaboração própria, base Sinfomar, 2023



## 2.3 Áreas de Risco ambiental

Dadas as suas características geográficas e climáticas, várias áreas do município passíveis de ocupação urbana estão sujeitas a riscos ambientais como inundações e deslizamentos de terras nos períodos de chuvas. A Defesa civil municipal identifica diversos locais como áreas de risco para a ocupação urbana.

Bairro	Baixa	Média	Alta	Sem Classificação	Total
Araçatiba	2	2	1	0	5
Balneário Bambuí	0	0	3	0	3
Barroco	1	0	0	0	1
Centro	5	10	7	1	23
Condado de Maricá	0	10	0	4	14
Cordeirinho	0	0	2	0	2
Flamengo	8	4	0	5	17
Itapeba	0	17	0	3	20
Jacaroá	1	0	0	0	1
Jaconé	0	0	3	0	3
Jardim Interlagos	0	0	1	0	1
Marques de Maricá	0	0	0	4	4
Mumbuca	0	12	5	0	17
Pindobal	1	0	0	0	1
Ponta Negra	1	0	9	7	17
Ubatiba	0	2	0	0	2
Vale da Figueira	0	0	2	0	2
<b>TOTAL</b>					<b>133</b>

**Tabela 8: Localização e classificação dos Pontos de Suscetibilidade a inundações**

Fonte: Elaboração própria a partir de dados disponível no SINFOMAR

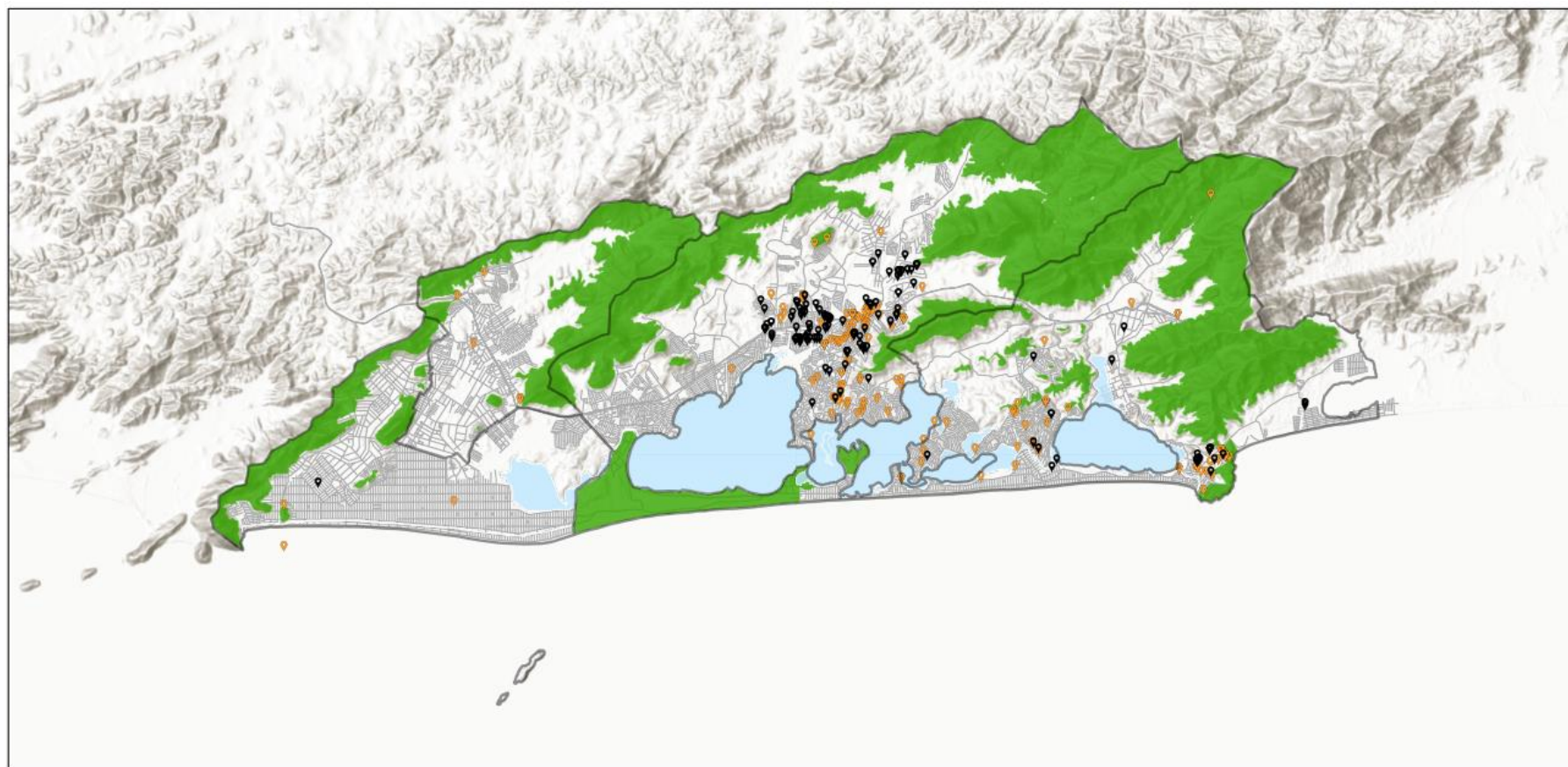





Bairros	Risco Baixo	Risco Potencial	Risco Médio	Risco Alto	Risco Muito Alto	Total
Amizade	0	2	1	2	13	18
Araçatiba	0	0	2	7	5	14
Bambuí	2	0	7	15	25	49
Bananal	0	0	0	0	1	1
Boqueirão	0	0	0	1	3	4
Caju	0	0	3	4	5	12
Cajueiros	0	0	0	0	1	1
Camburi	0	0	0	1	1	2
Caxito	0	0	0	1	2	3
Centro	0	0	5	2	9	16
Condado de Maricá	0	0	1	0	1	2
Espraiado	0	0	0	1	2	3
Flamengo	1	0	3	8	27	39
Inoã	1	0	1	1	6	9
Itaipuaçu	0	0	0	1	4	5
Itaocaia	0	0	0	1	0	1
Itapeba	0	0	0	2	13	15
Jacaroá	0	0	1	5	16	22
Jaconé	0	0	0	0	1	1
Jardim Interlagos	0	0	0	1	4	5
Manoel Ribeiro	0	0	1	0	1	2
Marquês de Maricá	0	0	1	3	4	8
Parque Nanci	0	0	0	1	0	1
Pindobal	0	0	0	0	1	1
Pindobas	0	0	0	0	1	1
Ponta Negra	2	0	8	9	27	46
Recanto de Itaipuaçu	1	0	1	1	2	5
Santa Paula	1	0	0	0	0	1
São José do Imbassai	1	0	0	0	1	2
Lagarto	0	0	1	0	0	1
Spar	1	0	0	3	0	4
Ubatiba	0	0	0	0	1	1
Vale da Figueira	0	0	2	2	6	10
Zacarias	0	0	0	0	1	1
<b>TOTAL</b>						<b>306</b>

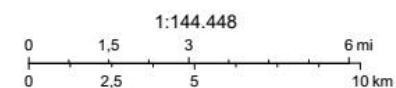
**Tabela 9: Localização e classificação dos Pontos de Riscos Geológicos**

Fonte: Elaboração própria a partir de dados disponível no SINFOMA



14/06/2023

-  Distritos
-  Pontos de Suscetibilidade a Inundação
-  Pontos de Riscos Geológicos
-  Áreas Protegidas
-  Arruamento



Esri, CGIAR

**Mapa 5: Pontos de Suscetibilidade e de Risco**

Fonte: Elaboração própria, base Sinfomar, 2023



## 2.4 Aspectos demográficos

De acordo com os primeiros resultados do Censo 2022 do IBGE, Maricá tinha uma população estimada de 197.300 habitantes em 2022, com uma densidade demográfica de 545,67 habitantes/km<sup>2</sup> e uma média de 2,68 pessoas por domicílio. Desse modo, a população teria crescido em 54,87 % ou 69.839 pessoas em termos absolutos em 12 anos. Em relação ao período 2000 – 2010, o crescimento foi menor em termos percentuais e maior em termos absolutos (respectivamente, 66,49% ou 50.905 pessoas).

Ano	População
2010	127.461
2022	193.700
Crescimento Absoluto	69.839
Crescimento %	54,87%

**Tabela 10: Crescimento Populacional 2010 – 2022 absoluto e percentual**

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2010 e do Censo 2022

Período	Varição Absoluta	Varição (%)
2000 a 2010	50.905	66,49%
2010 a 2022	69.839	54,87%

**Tabela 11: Crescimento absoluto e percentual nos períodos 2000-2010 e 2010-2022 de acordo com o IBGE**

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2010 e do Censo 2022

Os dados dos Censos entre 1970 e 2022, mostram que a população de Maricá cresceu mais do que a do Estado do Rio de Janeiro, do Brasil e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ (a partir de 1991).

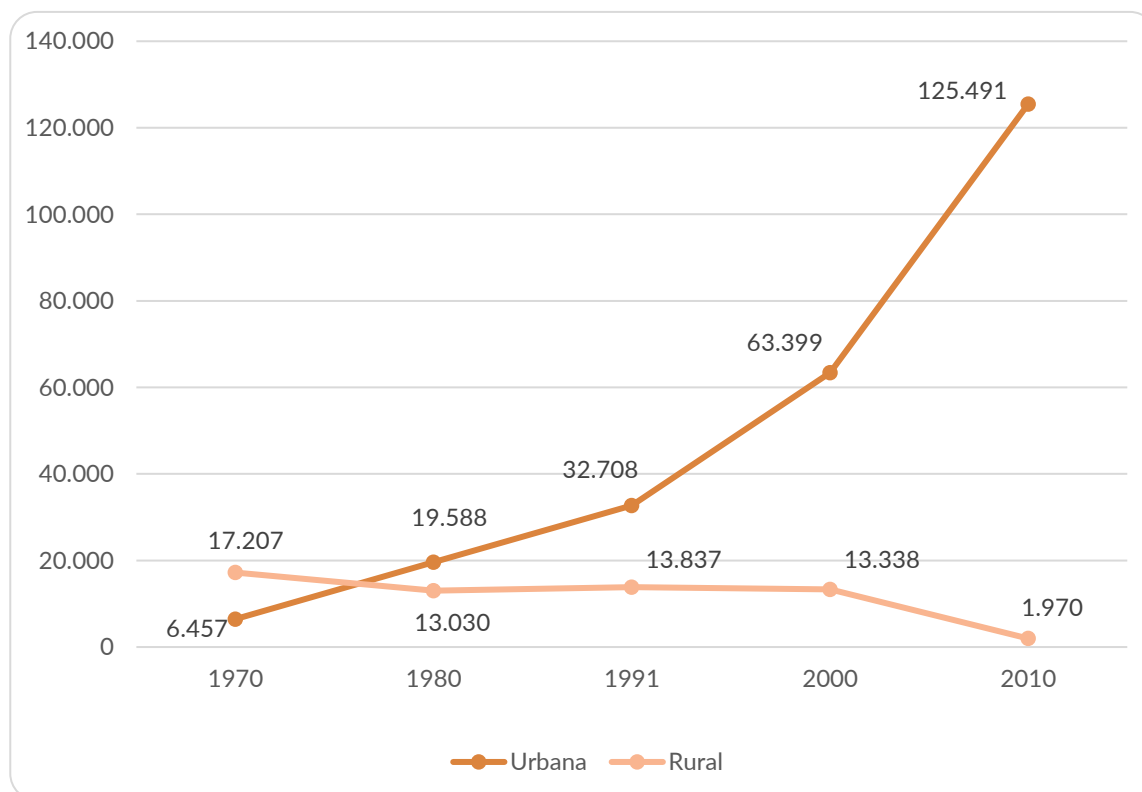
Território	1970-1980	1980-1991	1991-2000	2000-2010	2010-2022*
Maricá	3,26%	3,29%	5,71%	5,21%	3,71%
RMRJ	-	-	1,14%	0,83%	-0,13%
Rio de Janeiro	9,06%	1,15%	1,30%	1,06%	0,03%
Brasil	2,48%	1,93%	1,63%	1,17%	0,52%

**Tabela 12: Taxa de crescimento anual**

Fonte: IBGE Censo 2010 e Censo 2022



Ainda não foram divulgados dados do Censo 2022 sobre a distribuição da população por áreas urbanas e rurais. Os dados dos Censos entre 1970 e 2010, verifica-se queda expressiva da população rural que passou de 13.338 em 2000 para 1.970 em 2010, acentuando a taxa de urbanização do município.



**Gráfico 1: Dinâmica da população urbana e rural**

Fonte: IBGE Censo Demográfico – Dados do Universo <http://sidra.ibge.gov.br/>

## 2.5 Razões do crescimento demográfico

De acordo com os dados dos censos de 2000 e 2010, o aumento da população do município foi motivado principalmente pela imigração intraestadual e intrametropolitana. De acordo com o Censo 2010, 70.409 pessoas (55,24% da população) não eram naturais de Maricá. Destes, 16.887 eram de fora do Estado do Rio de Janeiro. No quinquênio 2005-2010, de acordo com os dados do Censo Demográfico 2010, o saldo migratório (imigração – emigração) foi positivo para 17.786 pessoas para modalidade migratória intrametropolitana, enquanto apenas 456 e 919 pessoas para as modalidades intraestadual e interestadual, respectivamente. (IBAM, 2021).



Naturalidade em relação ao município	
Natural	57.052
Não natural	70.409
Não natural de Estado <sup>1</sup>	16.887

**Tabela 13: Naturalidade em relação ao município**

Fonte: Censo 2010: resultados gerais da Amostra, IBGE

(1) Esta quantidade é parte do total de não naturais

É muito provável que o crescimento populacional verificado nos últimos 12 anos seja, mais uma vez, derivado da imigração para o município. No entanto, é necessário aguardar a divulgação dos dados definitivos do Censo 2022 para verificar esta hipótese.

Vale ressaltar que este provável fluxo migratório pode continuar ou mesmo se intensificar, a depender da evolução da economia e das políticas públicas no município e na RMRJ, principalmente, tendo impactos importante para a questão habitacional em Maricá, especialmente no que se refere à HIS.

## 2.6 Evolução da Mancha Urbana de Maricá

O Mapa 6 apresenta a evolução da mancha urbana de Maricá a partir de 1984. Ele permite perceber a ocupação de novas áreas, tanto adjacentes àquelas já ocupadas, quanto em partes isoladas do território ao longo do tempo. Este padrão demonstra um processo de espraiamento urbano no município e ajuda a explicar a baixa densidade populacional de Maricá.





**Legenda**

- Rodovias Principais
- Unidades de Conservação
- Sistema Lagunar

**Evolução Urbana de Maricá**

- 1984
- 1990
- 2000
- 2010
- 2020

**Mapa 6: Evolução da Mancha urbana de Maricá**

Fonte: Diagnóstico técnico Revisão do Plano Diretor, 2021



## 2.7 Distribuição da população por distritos e bairros

Em 2010 Maricá passou a ter oficialmente 4 distritos a partir da Lei Complementar 157 de março de 2010, que, além de criar um distrito – Itaipuaçu, com a divisão do antigo distrito de Inoã e mudar o nome do distrito de Manoel Ribeiro para Ponta Negra, fez uma nova distribuição de alguns bairros entre os distritos. Entretanto, é provável que naquele momento o IBGE já tivesse estruturado o Censo, não sendo possível adequá-lo à nova divisão administrativa do Município. Com isso, os dados do Censo 2010 foram agregados levando em conta a divisão de Maricá em três Distritos.

Com o intuito de analisar a distribuição da população de acordo com a nova organização administrativa de Maricá, o IDR elaborou uma estimativa de distribuição da população de acordo com os Distritos e Bairros a partir dos dados por setores censitários do Município. Neste esforço, o IDR verificou uma incompatibilidade entre setores censitários e os limites dos bairros que, quando assim agregados apresentaram uma diferença entre soma total da população que era de 127.461 (em 2010) e a soma total e 123.894 quando considerados os setores censitários, ou seja, uma diferença de aproximadamente 2,9%. Esta diferença, embora não possa ser desprezada, por outro lado, não elimina a representatividade do exercício feito pelo IDR.

Distrito	Pop.	Part. %
Maricá (Sede)	47.281	37,1%
Ponta Negra <sup>(1)</sup>	11.211	8,8%
Inoã <sup>(2)</sup>	32.332	25,4%
Itaipuaçu	36.636	28,7%
<b>Total</b>	<b>127.461</b>	<b>100,0%</b>

**Tabela 14: População residente por Distrito: Antigos Distritos – 2010 – Censo 2010**

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2010

(1) O Distrito de Manoel Ribeiro passou a se chamar Ponta Negra pela LC nº 207, de 16 de junho de 2010

(2) Para o Censo, Inoã incluía o atual distrito de Itaipuaçu, criado pela LC nº 207, de 16 de junho de 2010

Com base neste exercício, foi feita uma estimativa de distribuição da população por distrito considerando os primeiros resultados do Censo 2022, mantendo constante a proporção de população entre distritos e bairros. Embora seja pouco provável que a ocupação tenha ocorrido desta forma linear, o exercício permite uma aproximação da intensidade do aumento de população dentro do município.





Distrito	Pop.2010	Part. %	Pop 2022
Maricá (Sede)	47.281	37,1%	73.187
Ponta Negra	11.211	8,8%	17.355
Inoã	32.332	25,4%	50.048
Itaipuaçu	36.636	28,7%	56.710
<b>Total</b>	<b>127.461</b>	<b>100,0%</b>	<b>197.300</b>

**Tabela 15: População por Distrito: Novos Distritos – 2010 - 2022**

Fonte: Elaboração própria com base nas estimativas do IDR a partir do Censo 2010 IBGE e do Censo 2022.

Distribuição da População por bairro e distrito				
Distrito	Bairro	Censo 2010	Part. % 2010	Censo 2022
Sede	Araçatiba	7.442	6,0%	11.851
Sede	Barra de Maricá	1.118	0,9%	1.780
Sede	Camburi	165	0,1%	263
Sede	Caxito	825	0,7%	1.314
Sede	Centro	7.415	6,0%	11.808
Sede	Condado de Maricá	602	0,5%	959
Sede	Flamengo	4.867	3,9%	7.751
Sede	Itapeba	5.803	4,7%	9.241
Sede	Jacaroá	2.098	1,7%	3.341
Sede	Lagarto	251	0,2%	400
Sede	Marques de maricá	806	0,7%	1.284
Sede	Mumbuca	3.737	3,0%	5.951
Sede	Parque Nanci	1.269	1,0%	2.021
Sede	Pilar	291	0,2%	463
Sede	Pindobas	708	0,6%	1.127
Sede	Ponta Grossa	2.001	1,6%	3.187
Sede	Restinga de Maricá	239	0,2%	381
Sede	Retiro	462	0,4%	736
Sede	Santa Paula	3.085	2,5%	4.913
Sede	Silvado	550	0,4%	876
Sede	Ubatiba	2.138	1,7%	3.405
Sede	Zacarias	85	0,1%	135
<b>Total Distrito Sede</b>		<b>45.957</b>	<b>37,1%</b>	<b>73.186</b>
Ponta Negra	Balneário Bambuí	1.271	1,0%	2.024
Ponta Negra	Bananal	411	0,3%	655
Ponta Negra	Caju	634	0,5%	1.010



Ponta Negra	Cordeirinho	2.589	2,1%	4.123
Ponta Negra	Espraiado	304	0,2%	484
Ponta Negra	Guaratiba	1.651	1,3%	2.629
Ponta Negra	Jaconé	576	0,5%	917
Ponta Negra	Jardim interlagos	143	0,1%	228
Ponta Negra	Manoel Ribeiro	200	0,2%	318
Ponta Negra	Pindobal	326	0,3%	519
Ponta Negra	Ponta Negra	1.946	1,6%	3.099
Ponta Negra	Vale da Figueira	848	0,7%	1.350
<b>Total Distrito Ponta Negra</b>		<b>10.899</b>	<b>8,8%</b>	<b>17.357</b>
Inoã	Calaboca	320	0,3%	510
Inoã	Cassorotiba	175	0,1%	279
Inoã	Chácara de Inoã	8.137	6,6%	12.958
Inoã	Inoã	8.249	6,7%	13.136
Inoã	São José	13.263	10,7%	21.121
Inoã	Spar	1.284	1,0%	2.045
<b>Total Distrito Inoã</b>		<b>31.428</b>	<b>25,4%</b>	<b>50.049</b>
Itaipuaçu	Barroco	5.513	4,4%	8.779
Itaipuaçu	Cajueiros	1.494	1,2%	2.379
Itaipuaçu	Itaocaia	2.613	2,1%	4.161
Itaipuaçu	Jardim Atlântico Central	5.890	4,8%	9.380
Itaipuaçu	Jardim Atlântico Leste	5.257	4,2%	8.372
Itaipuaçu	Jardim Atlântico Oeste	6.775	5,5%	10.789
Itaipuaçu	Morada das águias	1.525	1,2%	2.429
Itaipuaçu	Praia de Itaipuaçu	4.006	3,2%	6.380
Itaipuaçu	Recanto de Itaipuaçu	1.734	1,4%	2.761
Itaipuaçu	Rincão Mimoso	804	0,6%	1.280
<b>Total Distrito Itaipuaçu</b>		<b>35.611</b>	<b>28,7%</b>	<b>56.710</b>
<b>Total Geral</b>		<b>123.894</b>	<b>100,0%</b>	<b>197.300</b>

**Tabela 16: Estimativa Distribuição População por Distrito/Bairro – 2010 - 2022**

Fonte: Elaboração própria com base nas estimativas do IDR a partir do Censo 2010 IBGE e do Censo 2022.

Estas projeções lineares sugerem que as populações dos distritos e bairros cresceriam na mesma proporção. Por um lado, não há registro de intervenção pública ou privada que tenha tornado determinado distrito ou bairro mais atrativo que os demais, o que favoreceria este modelo de projeção. No entanto, há outras variáveis como preço da terra e de aluguéis e oferta de imóveis, por exemplo, que poderiam influenciar na distribuição da população por distritos e bairros do município.



Com base nestas projeções, o Distrito Sede seria o mais populoso, seguido dos Distritos de Itaipuaçu, Inoã e Ponta Negra. Já em relação aos bairros, os três mais populosos seriam São José, Inoã e Chácara de Inoã, todos no Distrito de Inoã.

## 2.8 Comunidades Tradicionais e de Povos Originários em Maricá

### *Agricultores familiares*

Como demonstrado acima, a população rural sofreu queda significativa entre os anos 2000 e 2010, de acordo como os dados do IBGE. É provável que este contingente tenha sido ainda mais reduzido nos últimos 12 anos. Em que pese sua redução, a prefeitura de Maricá tem desenvolvido ações de apoio e incentivo à estes agricultores, inclusive com a promoção da agroecologia. Uma vez divulgados os dados do Censo, será possível conhecer com mais detalhes o perfil e as condições de vida desta população.

### *Povos indígenas*

De acordo com dados do Incra e da Funai, existem duas aldeias indígenas em Maricá. A Aldeia Mata Verde Bonita, que em Guarani chama-se Tekoa Ka'Aguy Ovy Porã, onde vivem aproximadamente 140 indígenas, situa-se no distrito de São José do Imbassaí. E a Aldeia Céu Azul – Pevae Porã Tekoa Ará Hovy Py, com 40 indígenas, localizada em Itaipuaçu.

Os habitantes da Mata Verde Bonita são originários da aldeia que se localizava em Cambinhas, Niterói, e a tribo que compõe a Céu Azul veio do litoral do Espírito Santo. A Prefeitura de Maricá, que vem dando assistência social e técnica e promovendo melhorias na Aldeia Mata Verde Bonita. Em relação à Aldeia Céu Azul, a Prefeitura vem negociando o reassentamento dos indígenas em uma nova área no bairro do Espriado em função da implantação do projeto Maraey.

### *Quilombolas*

De acordo com o INCRA e a Fundação Palmares, não há terras Quilombolas registradas ou reivindicadas em Maricá.

### *Pescadores*

Em Maricá, há pelo menos 1 comunidade tradicional de Pescadores, conhecida como Zacarias, cujo território é apontado para ser regulamentado como Área de Especial Interesse Social (AEIS) pelo Plano Diretor de 2006 (Lei 140/2006) e pela Lei 2031/2009 e como AEIP pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 2.272/2008), que institui em seu artigo nº 34 as Áreas de Especial Interesse dos Pescadores (AEIP), que têm por objetivo conservar e proteger, através da regularização fundiária, reurbanização e regulamentação das construções residenciais das comunidades tradicionais de pescadores nas



áreas das Colônias de Pescadores ainda em atividade no Município, incentivando a melhoria das condições de pesca, preparação, armazenamento e comercialização.

## 2.8 Domicílios

Para o IBGE, domicílio corresponde a uma unidade física independente, onde convive um grupo de pessoas com relações de parentesco ou convivência. Os Domicílios são classificados como Coletivos e Particulares. Os primeiros são asilos ou pensões, por exemplo, que, no momento da pesquisa estavam ocupados ou não. Os Particulares podem ser permanentes, ocupados ou não no momento da pesquisa, de uso ocasional (casas de veraneio) ou vagos. Os Particulares podem ser ainda improvisados – locais não originalmente construídos para uso residencial, como lojas, galpões, garagens e barracas, por exemplo. Neste sentido a quantidade de domicílios pode não corresponder à quantidade de imóveis (IBGE – Metodologia do Censo 2010).

Os primeiros resultados do Censo 2022, apontam que naquele ano em Maricá havia 106.500 domicílios, destes, 55 eram coletivos e 32 eram particulares improvisados. Os demais 106.413 eram domicílios particulares permanentes (DPP). Destes, 32.953 (31%) foram classificados como vagos, dos quais 20.487 (19,3%) eram de uso ocasional.

Distribuição dos Domicílios por espécie em Maricá	Quant.
Particular	106.445
Particular permanente	106.413
Particular permanente ocupado	73.460
Particular permanente ocupado - com entrevista	67.342
Particular permanente ocupado - sem entrevista	6.118
Particular permanente não ocupado	32.953
Particular permanente não ocupado - vago	12.466
Particular permanente não ocupado - uso ocasional	20.487
Particular improvisado	32
Coletivo	55
Coletivo - com morador	27
Coletivo - sem morador	28
<b>Total</b>	<b>106.500</b>

**Tabela 17: Distribuição dos Domicílios por espécie em Maricá - 2022**

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2022



Em 2010, de acordo com Censo, havia 67.389 Domicílios em Maricá. Destes, 40 eram coletivos, 42.846 eram Particulares, dos quais 42.810 eram Domicílios Particulares Permanentes (DPP), 24.503 estavam Não Ocupados, sendo 17.558 de Uso Ocasional e 6.945 Vagos e 36 eram improvisados.

	Domicílios	Quantidade
<b>Coletivos</b>	Com morador	10
	Sem morador	30
	Total Coletivos	40
<b>Particulares</b>	Ocupados	42.846
	Com entrevista realizada	42.325
	Sem entrevista realizada	521
	Não ocupados	24.533
	Uso ocasional	17.588
	Vagos	6.945
<b>Total Recenseados</b>		<b>67.389</b>

**Tabela 18: Distribuição dos Domicílios por espécie em Maricá - 2010**

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2010

A tabela a seguir mostra que houve queda na proporção de domicílios vagos – de 22% em 2000 para 16% em 2010, com ligeiro aumento em 2022, para 16,97%. Já em relação aos domicílios de uso ocasional, verifica-se uma redução contínua e importante, com queda de 64% em 2000 para 40,9% em 2010 e nova redução para 27,89% em 2022. Estes dados sugerem que o aumento de população representou uma maior ocupação dos domicílios de uso ocasional, aparentemente sem um aumento proporcional do estoque de domicílios em Maricá no período. Essa hipótese ajudaria a explicar o aumento do valor da terra e dos imóveis no município.

Ano	%Vagos Total/ Domicílios Ocupados Total	% Uso Ocasional Total/ Domicílios Ocupados Total
2000	22,00%	64,00%
2010	16,00%	41,05%
2022	16,97%	27,89%

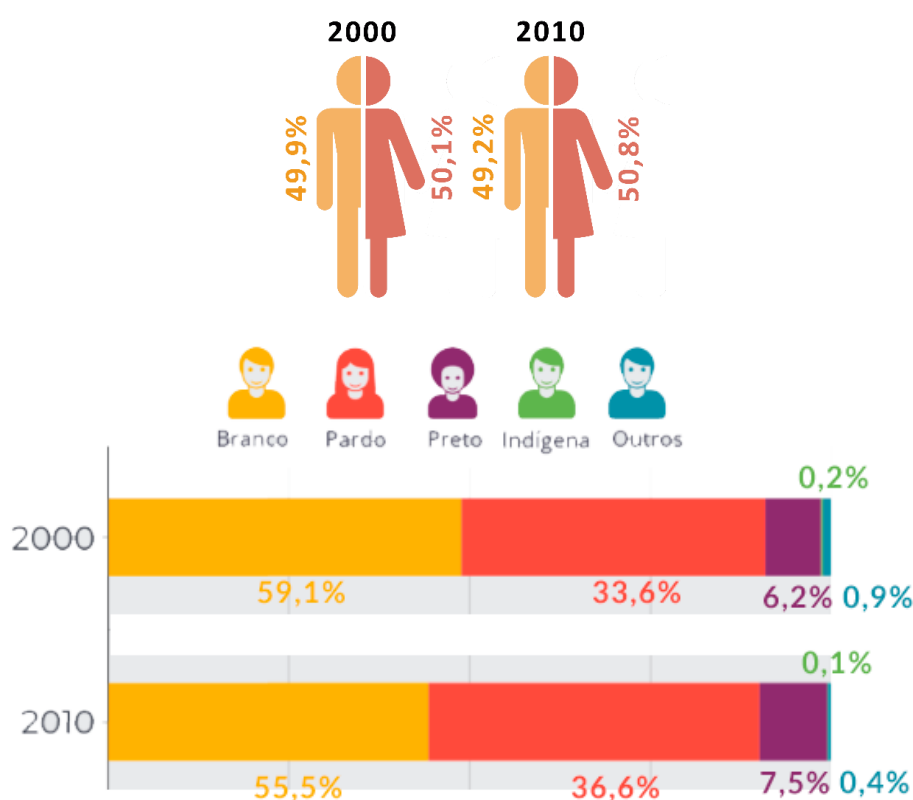
**Tabela 19: % de Domicílios Vagos e de Uso Ocasional em relação aos Ocupados em 2000, 2010 e 2022**

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2010

## 2.10 Perfil da População

Uma análise do perfil da população fica bastante limitada em função da ausência de dados censitários atualizados. Não obstante, apresentam-se alguns dados sobre o perfil da população referentes aos Censos anteriores e estimativas de estudos mais recentes, com o intuito de sinalizar possíveis características e tendências.

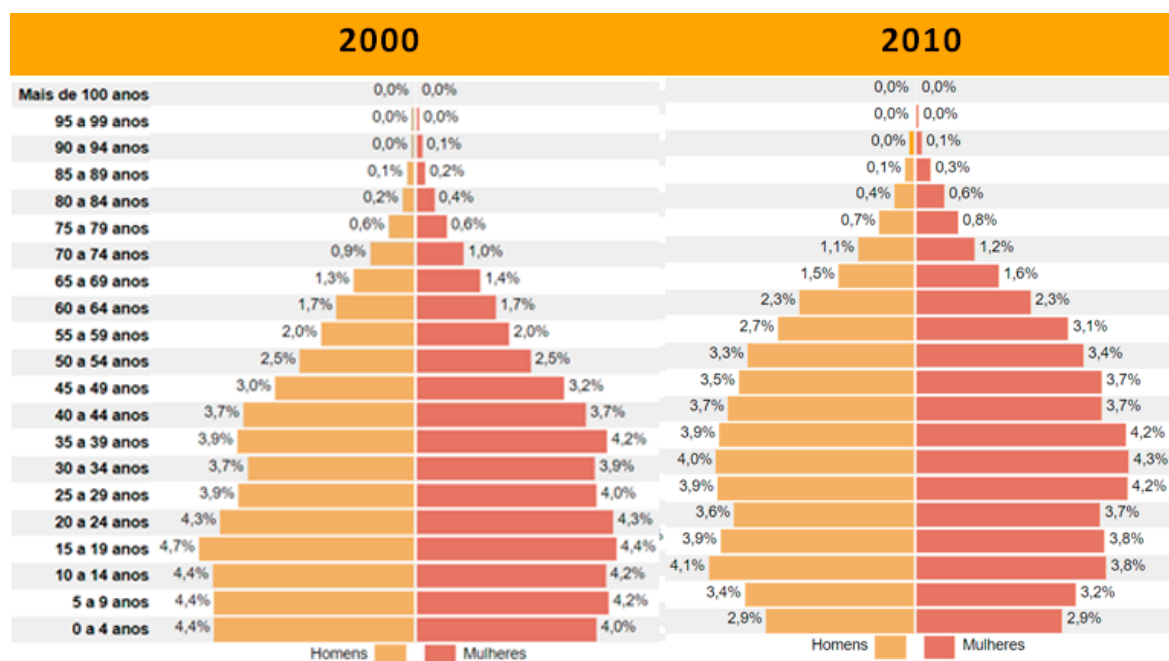
Em 2010, de acordo com o Censo daquele ano, havia uma proporção de 96,7 homens para cada 100 mulheres. A maioria da população (55,48%) se declarou branca. As contagens de população do IBGE não permitem estimar a distribuição por gênero, raça/cor.



**Gráfico 2: Composição da População por gênero e cor**

Fonte: IBGE Censo Demográfico –Elaboração própria a partir de Dados do Universo <http://sidra.ibge.gov.br/>

Entre 1991 e 2010, Maricá apresentou aumento da taxa de envelhecimento, seguindo a tendência do país. A proporção de crianças e jovens com menos de 15 anos, reduziu de modo significativo no período, enquanto houve crescimento da população ativa (entre 15 e 64 anos) e com 65 anos ou mais.



**Gráfico 3: Evolução da pirâmide etária**

Fonte: IBGE Censo Demográfico, elaboração própria a partir de Dados do Universo <http://sidra.ibge.gov.br/>

## 2.11 Rendimento das famílias

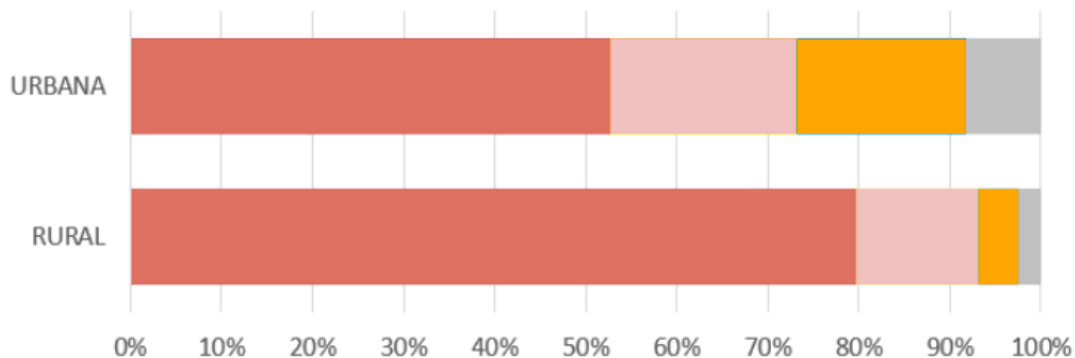
De acordo com Censo 2010, 47,87% das famílias obtinham rendimento nominal mensal domiciliar de até 3 salários-mínimos. Para 20,32%, a renda era de três a cinco salários-mínimos, 18,40% recebiam de mais de cinco a 10 salários-mínimos. As famílias com renda superior a 10 salários-mínimos representavam 8,19% dos domicílios, já aqueles que se declararam sem rendimentos correspondiam a 5,23% dos domicílios.

Tomando como base a distribuição de população rural e urbana do município e por distritos (em 2010 Inoã e Itaipuaçu formavam um só distrito), verifica-se que a maior concentração de famílias da área urbana com renda de até 3 salários-mínimos ocorre em Ponta Negra, com os demais apresentando a mesma proporção do município. Em relação à população rural, a diferença em relação ao total é verificada em Inoã/Itaipuaçu, como pode ser visto nos gráficos e nos mapas a seguir.

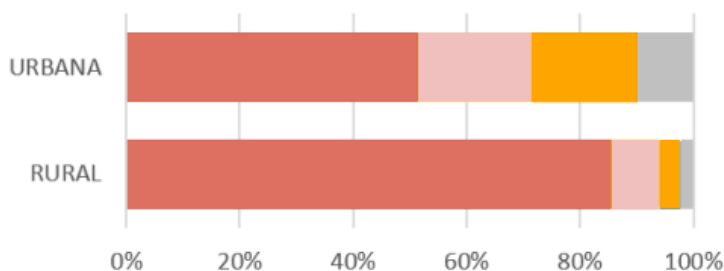




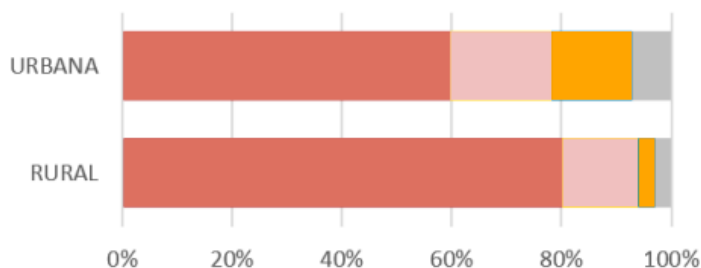
### MUNICÍPIO DE MARICÁ



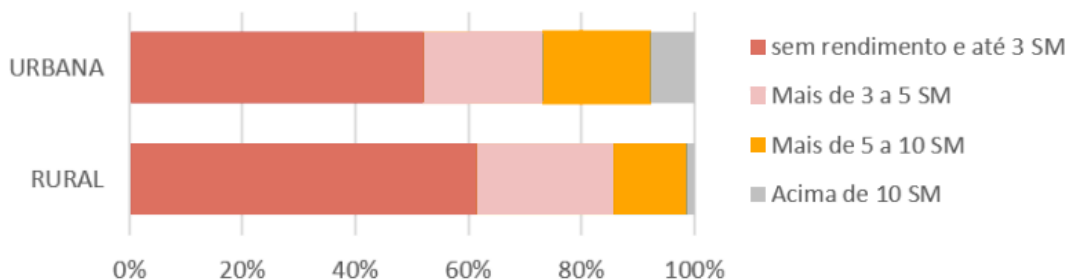
### DISTRITO-SEDE (MARICÁ)



### PONTA NEGRA

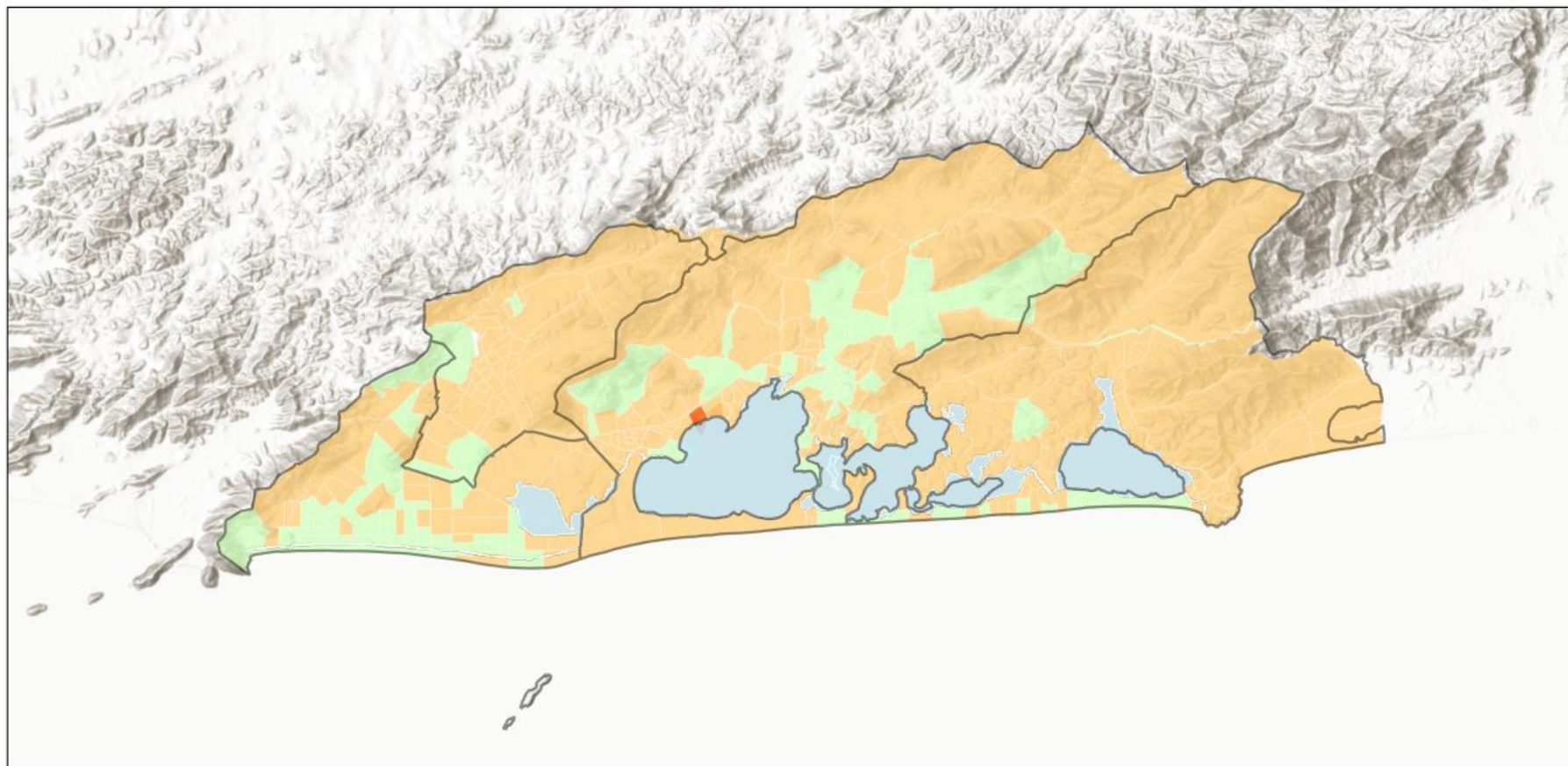


### INOÃ E ITAIPUAÇU



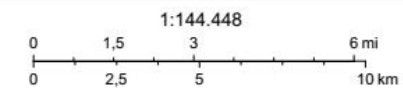
**Gráfico 4: Rendimento nominal mensal**

Fonte: IBGE Censo Demográfico – Dados do Universo <http://sidra.ibge.gov.br/>



14/06/2023

-  Distritos
-  0 - 3 Salários
-  3 - 8 Salários
-  Acima de 8 salários



Esri, CGIAR

**Mapa 7: Distribuição de renda pelos bairros em 2010**

Fonte: Elaboração própria a partir de informações disponível no CENSO, 2010 por setor censitário



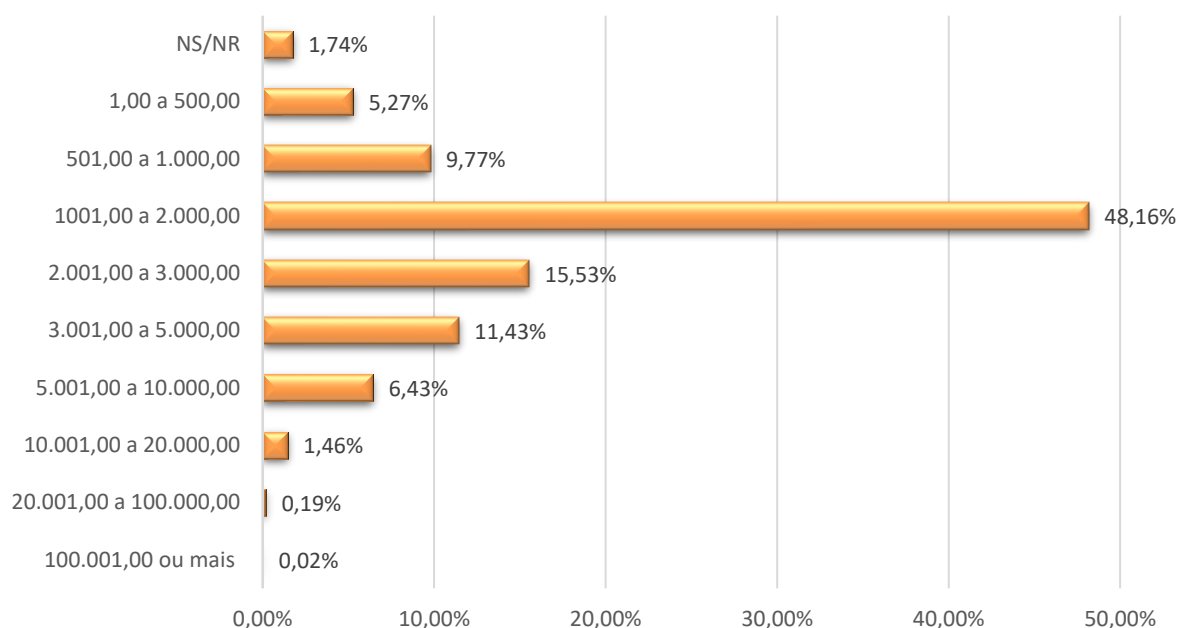
Uma atualização destes dados será possível quando forem divulgados os dados do Censo 2022, o que permitirá fazer uma comparação. Entretanto, num esforço de aproximação quanto ao cenário atual, pode-se considerar a média salarial dos trabalhadores formais.

Esta média, calculada pelo IBGE em 2010, era de 2,1 salários-mínimos. Em 2018, era de 2,4 salários-mínimos, já em 2020, era de 2,3 salários-mínimos. A interrupção da melhora pode ser, ao menos em parte, atribuída à pandemia da Covid-19. Por outro lado, por tratar-se da média salarial do emprego formal, não permite afirmar que essa evolução tenha ocorrido de forma linear, nem aferir seu impacto territorial, conforme aponta o Diagnóstico da revisão do Plano Diretor (IBAM, 2020). Ademais, ela não considera o contingente de trabalhadores informais e por conta própria, que tendem a ter remuneração abaixo da média do setor formal.

Em março de 2023, em Maricá, havia 48.153 famílias e 101.713 pessoas inscritas no Cadastro Único da União (CadÚnico), que é o registro nacional de famílias em situação de renda bruta mensal familiar de até três salários-mínimos (SM), ou cerca de 51,54% da população, conforme os primeiros resultados do Censo 2022 divulgados pelo IBGE.

O Programa Municipal de Economia Solidária, Combate à Pobreza e Desenvolvimento Econômico e Social de Maricá, que criou a Moeda Social Mumbuca, garante uma renda básica de cidadania para pessoas inscritas no CadÚnico, que morem há mais de 3 anos no município e tenham renda familiar inferior a 3 salários-mínimos. Em 2022 o programa atendia a 42.500 pessoas.

De acordo com dados parciais do Censo da Cidadania, que está sendo realizado pelo IDR, de 9.625 domicílios entrevistados que informaram remuneração do responsável, o que representa menos de 10% do total mapeado, 78,73% obtinham rendimentos de até três mil reais (R\$ 3.000,00) em 2022.



**Gráfico 5: Distribuição percentual de responsáveis ocupados por faixa de remuneração**

Fonte: Censo da Cidadania IDR, 2022

\*N=9.265

A caracterização apresentada, apesar de suas limitações em termos de dados atualizados, indica que o crescimento populacional pode ter representado um aumento dos desafios em relação à questão da HIS em Maricá. Isso se deve aos efeitos sobre os preços da terra, dos imóveis e dos aluguéis, levando em conta que não teria havido melhora significativa da distribuição da renda dos trabalhadores formais.

## 2.12 Oferta de infraestrutura e serviços urbanos

Para traçar um cenário sobre a oferta de infraestrutura e serviços urbanos e sociais em Maricá, são considerados dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), da Agência Nacional de Água (ANA), do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais (INEP), do IBGE e dos órgãos da Prefeitura de Maricá, como SANEMAR, SOMAR e ETP. Foram considerados dados e informações sobre acesso à infraestrutura e serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, drenagem pluvial, mobilidade urbana (transporte público), educação e saúde. Em relação a estes últimos, o foco foi apenas verificar a cobertura espacial das redes desses serviços. Além disso, foi realizada uma pesquisa sobre o mercado de imóveis residenciais para aluguel em Maricá ao longo do mês de março de 2023.



### 2.12.1 Abastecimento de Água

Até 2022, os serviços de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos eram responsabilidade da CEDAE. A partir daquele ano, o abastecimento de água passou a ser responsabilidade da Concessionária Águas do Rio.

O abastecimento de água potável do Município de Maricá se dá por meio de alguns sistemas isolados e outros integrados, utilizando mananciais superficiais e subterrâneos. O Distrito Sede é parcialmente atendido por dois sistemas isolados: (i) um com captação superficial no rio Ubatiba, seguido de estação de tratamento convencional, a ETA Maricá; e (ii) outro composto por um conjunto de poços, seguidos de desinfecção.

Os Distritos de Inoã e Itaipuaçu são parcialmente abastecidos pelo sistema Imunana-Laranjal, cuja captação é feita no Município de Guapimirim, especificamente, no Canal de Imunana, formado pelos rios Macacu e Guapiaçu, e o tratamento é feito na ETA Laranjal, situada em São Gonçalo. Esse sistema abastece também os Municípios de Itaboraí (somente água bruta), Niterói, São Gonçalo e o bairro de Paquetá no Rio de Janeiro (INEA, 2018).

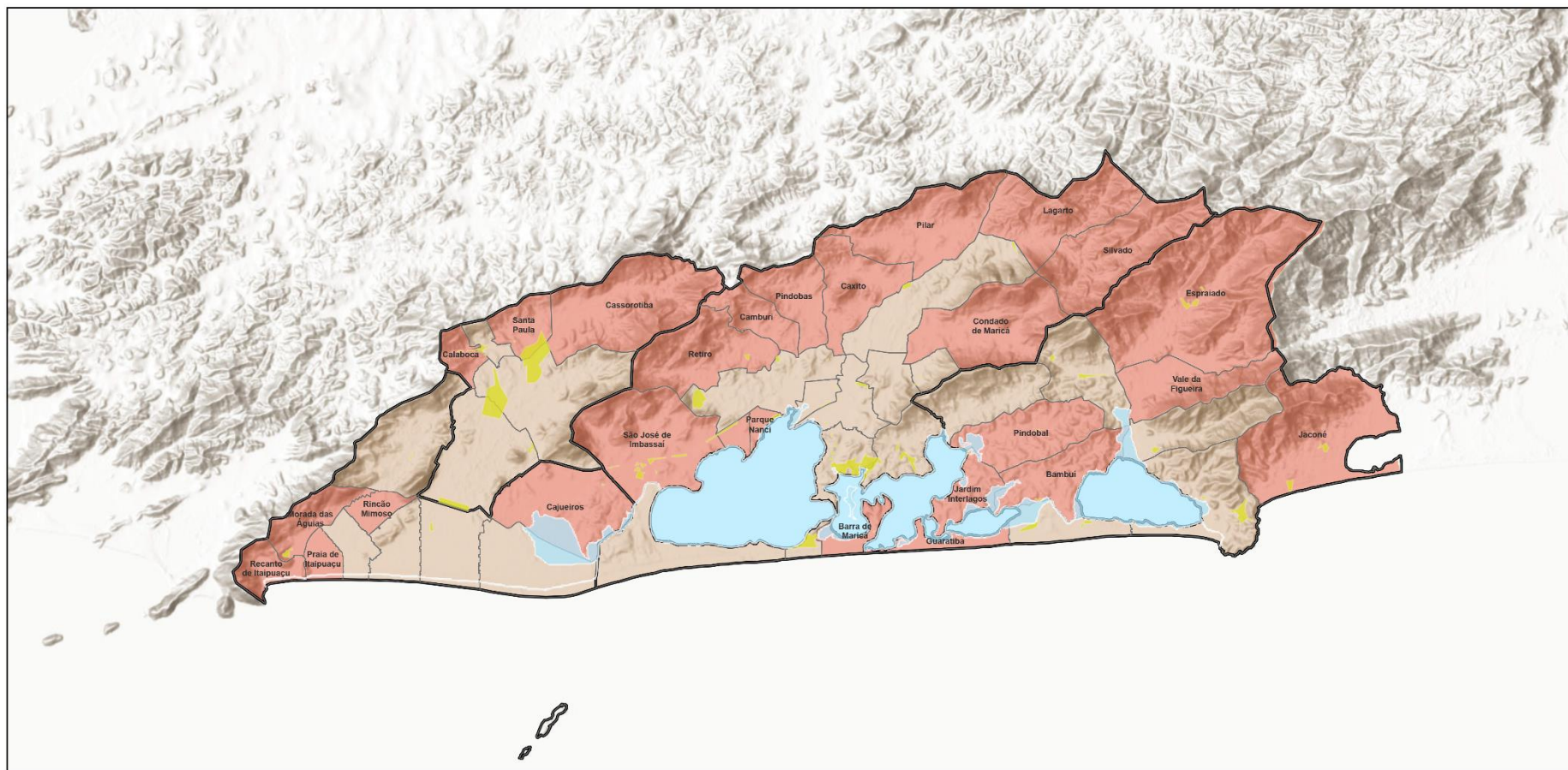
O Distrito de Ponta Negra é parcialmente abastecido por um sistema isolado, cuja captação é realizada na interceptação entre o córrego do Padeco e o rio Caranguejo, seguida de estação de tratamento convencional, a ETA Bananal. As demais localidades não contam com sistema público, sendo abastecidas por poços individuais ou coletivos.

Distrito	Bairros	Nº de Bairros sem abastecimento e total por Distrito
Sede	Condado de Maricá, Silvado, Lagarto, Pilar, Caxito, Pindobas, Camburi, Retiro, São José do Imbassaí, Ponta Grossa, Parque Nanci e Barra de Maricá;	12/22
Ponta Negra	Guaratiba, Jardim Interlagos, Pindobal, Balneário Bambuí, Espriado, Vale da Figueira e Jaconé	7/12
Inoã	Calaboca, Santa Paula e Cassorotiba;	3/6
Itaipuaçu	Cajueiros, Rincão Mimoso, Morada das Águias, Recanto de Itaipuaçu e Praia de Itaipuaçu	5/10
<b>Total</b>		<b>27/50</b>

**Tabela 20: Bairros de Maricá sem serviço de abastecimento de água – 2020**

Fonte: elaboração própria, dados SANEMAR





14/06/2023

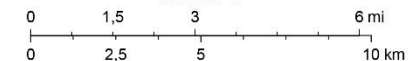
AEIS sugeridas pelo Anteprojeto de Novo plano diretor

Limites Administrativos - Distritos

Bairros sem sistema de abastecimento de água

Bairros com sistema de abastecimento de água

1:144.448



Esri, CGIAR

**Mapa 8: Bairros sem acesso à água**

Fonte: elaboração própria, dados SANEMAR e base Sinfomar



De acordo com o SNIS (2021), considerando a estimativa de população do IBGE para Maricá em 2021, o índice de atendimento da população por sistemas de abastecimento de água era de 36,75%. Ou seja, 63,25% da população, correspondente a 106.044 habitantes, buscam outras formas para o provimento de água. Considerando a média de 2,9 pessoas por domicílio apontada pelo Censo 2010, é possível estimar que haveria 36.566 domicílios sem acesso ao serviço de abastecimento de água no município. Esse índice expressa tanto o morador que não é contemplado com rede na sua rua quanto o que, embora resida em área coberta pela rede pública, não está conectado a ela (economias inativas), optando por soluções alternativas, individuais ou coletivas. Não foram informados avanços significativos na ampliação das redes de abastecimento entre 2010 e 2022, o que sugere que esta proporção de domicílios sem acesso ao serviço tenha pelo menos sido mantida, podendo até mesmo ter sido ampliada devido ao crescimento populacional e ao número de domicílios.

Em 2022, segundo a SANEMAR, a Concessionária Águas do Rio ampliou a capacidade da ETA Marica de 20 para 80 l/seg., melhorando o abastecimento para quem está ligado a este sistema, mas sem representar uma extensão da rede do serviço.

Esses dados sugerem que cerca de 36.566 domicílios de 28 dos 50 bairros de Maricá não seriam atendidos pelo serviço de abastecimento de água, convivendo com acesso precário a este recurso.

Vale destacar que a SANEMAR iniciou em 2023 o programa Sanear +Água, que consiste no abastecimento regular com carro-pipa para cerca de 400 famílias de baixa renda do Município.

### **2.12.2 Esgotamento Sanitário**

Em 2019, foi criada a empresa municipal SANEMAR para cuidar do sistema de esgotamento sanitário de Maricá. Em 2022, a empresa assumiu os serviços. O serviço de coleta e tratamento de esgotos em Maricá é precário, com predomínio de soluções individuais.

De acordo com a SANEMAR, existem 21 km de redes de esgoto no Distrito 1 (sede) e 4 Estações de Tratamento de Esgoto (ETE), sendo duas no Distrito Sede e duas nos 2 Condomínios do MCMV construídos no Município.

A implantação dos sistemas de esgotamento sanitário nos condomínios do MCMV representa uma iniciativa relevante para a política habitacional. Entretanto, cabe observar que, no caso de Maricá, o serviço, restrito aos condomínios, tem impacto reduzido em relação ao Distrito, onde predomina a falta de prestação deste serviço.





Dados do SNIS (2021), com base na estimativa de população do IBGE para Maricá em 2021, indicam que 4,53% da população é atendida com serviço de esgotamento sanitário. O que significa que 95,47% da população utiliza outras soluções para a destinação de seus esgotos domésticos. Dentre essas formas, cerca de 50% utilizariam soluções individuais, como sistemas de fossa-filtro, como permitido pelo Artigo 249 da Lei Orgânica de Maricá, que estabelece: “...toda edificação, em locais desprovidos de rede coletora de esgotos, terá fossa séptica, construída segundo normas técnicas que assegurem o seu bom desempenho”.

No entanto, não há dados disponíveis sobre os níveis de eficiência deste tipo de solução. Os restantes 45% estariam lançando seus esgotos in natura em córregos, valas ou redes de drenagem pluvial. Esse cenário indica que o acesso ao esgotamento sanitário é bastante precário ou inexistente para cerca de 55.196 domicílios nos 50 bairros de Maricá.

Vale destacar que a SANEMAR deu início em 2023 ao programa piloto Sanear + Esgoto, que consiste na implantação de sistemas de fossa-filtro-sumidouro beneficiando 400 famílias de baixa renda do Município. Além disso, a partir de um convênio com a Universidade Federal Fluminense (UFF), implantará sistemas de coleta e tratamento de esgotos (rede e ETE) em 5 comunidades, beneficiando outras 100 famílias.

### **2.12.3 Cobertura dos 4 Resíduos Sólidos**

De acordo com o SNIS 2021, toda a população é atendida com coleta de Resíduos Domiciliares.

### **2.12.4 Cobertura de Drenagem Pluvial**

A prestação do serviço de drenagem pluvial em Maricá cabe à Autarquia de Obras Públicas – SOMAR. O município apresenta características ambientais sensíveis devido às suas bacias hidrográficas e seu sistema lagunar. A ocupação urbana tende a afetar capacidade de absorção e escoamento das águas devido à impermeabilização do solo e à intervenção nos cursos d'água, seja por meio de canalização ou assoreamento. Nesse sentido, a questão da drenagem pluvial no município é um tema bastante relevante que afeta grande parte da população, sobretudo, aquelas pessoas que vivem em áreas sem infraestrutura adequada e sujeitas a riscos de alagamentos e deslizamentos. De acordo com o SNIS 2021, 38% da população é atendida com Drenagem de Águas Pluviais.

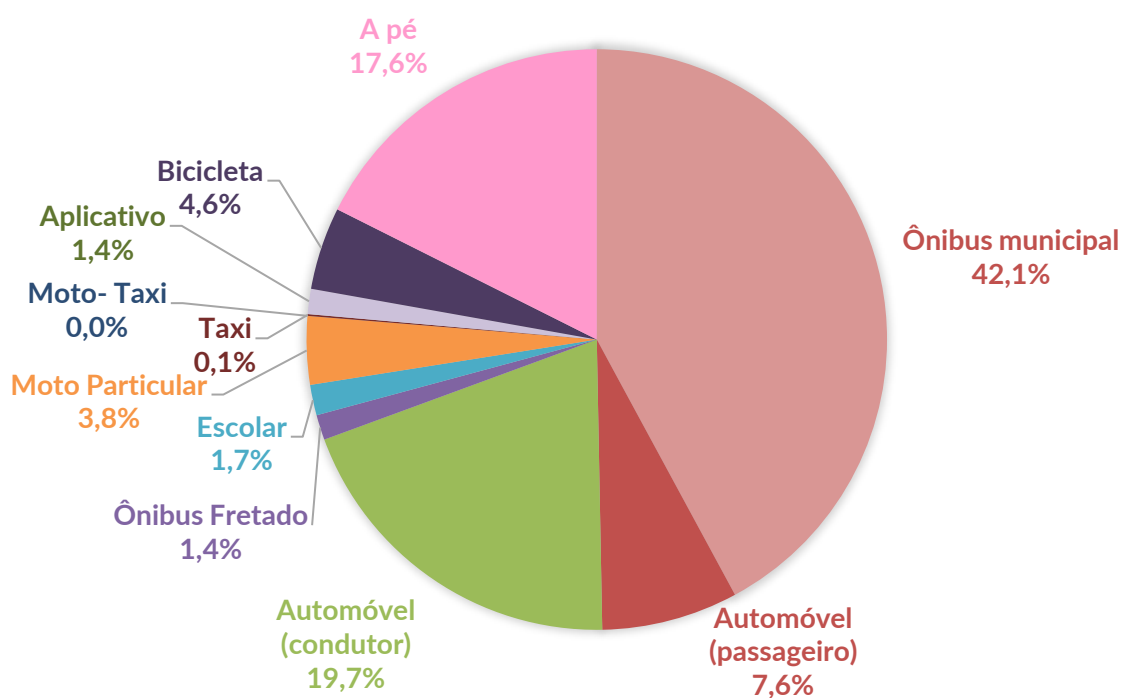
### 2.12.5 Mobilidade Urbana – Transporte Público

Neste momento, a prefeitura está elaborando o Plano de Mobilidade do município. Em setembro de 2020, Instituto Ruaviva apresentou Relatório Técnico com o Diagnóstico para subsidiar a elaboração do Plano de Mobilidade. A seguir, apresentam-se os principais resultados relacionados à mobilidade, em relação à perspectiva do tema HIS.

De acordo com o Diagnóstico sobre Mobilidade Urbana em Maricá, o principal polo de atração de viagens é o Bairro Centro. Uma característica relevante é a ocorrência de um volume importante de viagens com origem e destino dentro do próprio bairro. A maioria das viagens é feita por ônibus. Quando considerados somente os meios motorizados, a proporção de viagens por ônibus ultrapassa 50%. É relevante a quantidade de viagens a pé – exclusivamente ou como complemento das viagens de ônibus.

Os deslocamentos entre Maricá e outros municípios representam 9,2% do total de deslocamentos gerados em um dia útil, sendo Niterói responsável por 3,6%, Rio de Janeiro por 3,5%, São Gonçalo por 1,4% e a zona outros por 0,7%.

Um fator que pode explicar a predominância dos ônibus como meio de mobilidade e a alta frequência de deslocamentos intrabairros é que o serviço de transporte público é gratuito em Maricá. Embora seja objeto de críticas por parte dos usuários sob vários aspectos, este serviço cumpre um importante papel ao permitir condições de mobilidade, sobretudo para as populações de baixa renda do município.



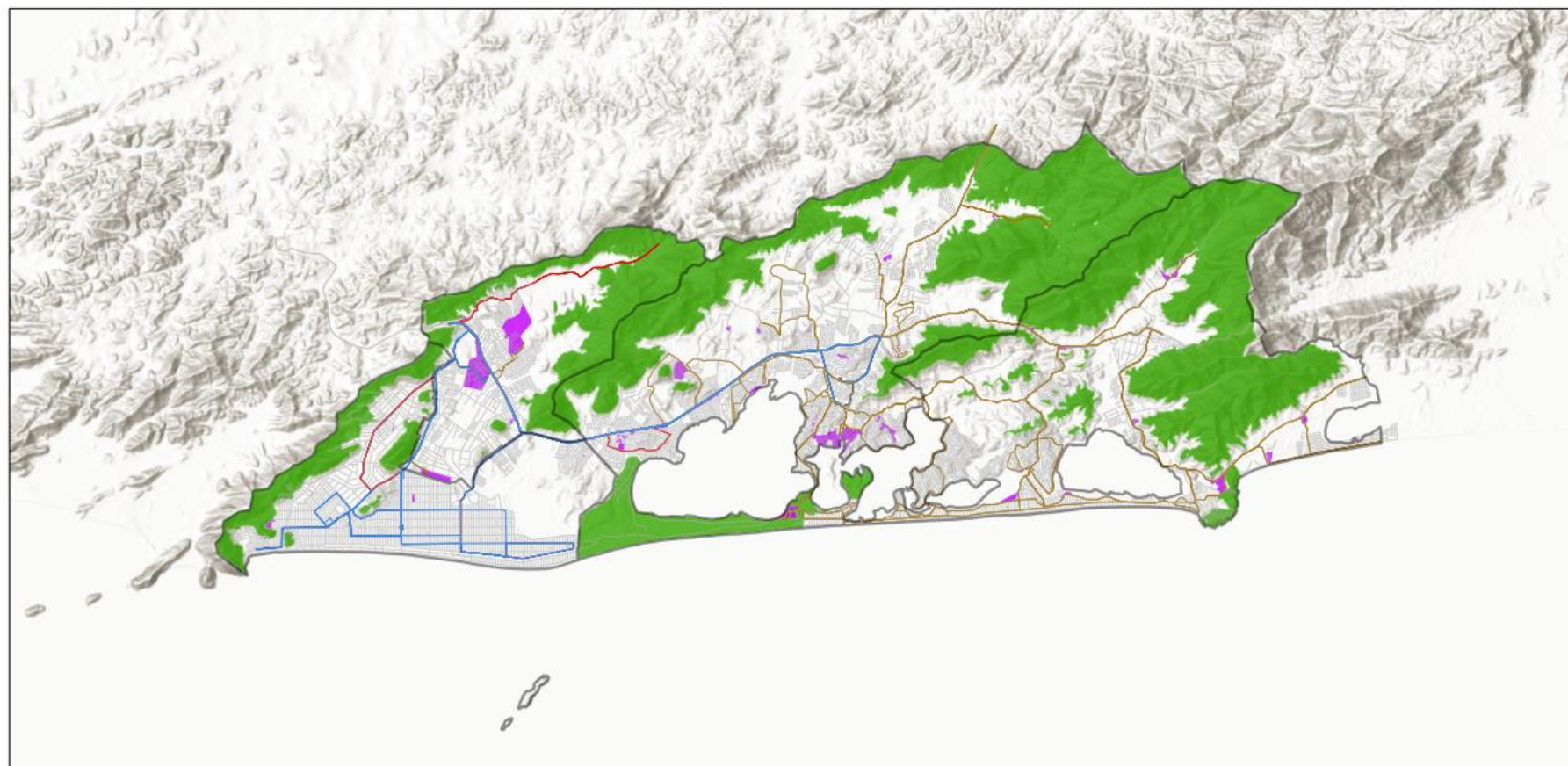
**Gráfico 6: Deslocamentos por meio de transporte utilizado**

Fonte: Relatório Diagnóstico sobre Mobilidade Urbana, Instituto Ruaviva (2022)



Nº da linha	Linha/sentido
E01	Centro X Ponte Negra (Via Manoel Ribeiro)
E02	Centro X Ponta Negra (Via Cordeirinho))
E02A	Rodoviária X Ponta Negra (Via Cordeirinho - Expresso)
E03	CENTRO X UBATIBA
E04	CENTRO X SILVADO
E05	CENTRO X LAGARTO
E06	CENTRO X ESPRAIADO
E07	CENTRO X CAXITO (VIA ALECRIM)
E08	CENTRO X JACAROÁ (VIA AMIZADE)
E09	Guaratiba (Via Avenida 1)
	Guaratiba (Via R. Cento E Dez)
E10	Rodoviária X Bambuí (Via Manoel Ribeiro)
E10A	Centro X Bambuí (Via Areal)
E10B	Centro X Bambuí (Via Caju/Limão)
E11	Centro X Araçatiba
E12	Barra
E13	Itapeba
E14	Centro X Jaconé (Direto)
E14A	Centro X Jaconé (Via Sacristia)
E15	Centro X Retiro (Via Cova da Onça)
E15A	Centro X Retiro (Via CACHOEIRA)
E16	MCMV Inoã x MCMV Itaipuaçu
E17	Centro x Condado (Via Marquês)
E20	Inoã x R128 (Via Cajueiros)
E21	Inoã x Recanto (Via Itaocaia)
E22	Inoã x Cassorotiba
E23	Inoã x Santa Paula
E24	INOÃ X CENTRO VIA SÃO JOSÉ / FLAMENGO / CIRCULAR
E24A	INOÃ X CENTRO VIA SÃO JOSÉ / AVENIDA / CIRCULAR
E30	RECANTO X CENTRO (VIA FLAMENGO)
E30A	Recanto x Maricá (Via Vivendas - Via Avenida)
E30B	Maricá x Terminal Itaipuaçu (Via Vivendas - Via Avenida)
E31	Maricá x R128 (Via Estrada dos Cajueiros)
E32	Rua 128 x Recanto (Via Marighela)
E32A	Rua 128 x Recanto (Via Av. Zumbi dos Palmares)
E33	Terminal Itaipuaçu x Recanto
E34	Circular (Via Av.2 x R66 x R34)
E35	Praça Ferreirinha (Circular)
E36	Itaocaia Circular

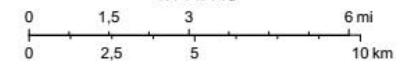
**Tabela 21: Linhas atuais e Nº da linha**  
 Fonte: EPT – Empresa Pública de Transportes



05/07/2023

- Distritos
- Arruamento
- Linhas\_EPT\_2022
- 1º e 2º distritos
- 3º distrito
- 4º distrito
- AEIS Sugeridas pela Revisão do Plano Diretor 2021
- Áreas Protegidas

1:144.448



Esri, CGIAR

### Mapa 9: Linhas atuais EPT

Fonte: elaboração própria, dados base Sinfomar



### 2.12.6 Síntese da Cobertura de infraestrutura e serviços urbanos

Os dados mostram que grande parte dos domicílios em Maricá são afetados pela falta de esgotamento sanitário, abastecimento de água e drenagem pluvial.

Infraestrutura	Cobertura Domicílios
Água	36,75%
Esgoto	4,53% - Rede de coleta 50% - fossa-filtro
Resíduos Sólidos	100%
Drenagem Pluvial	38%
Transporte Público (ônibus)	100%

**Tabela 22: Síntese da cobertura de Infraestrutura e serviços urbanos**

Fonte: Elaboração própria, dados reuniões secretaria

### 2.12.7 Educação

De acordo com a Sinopse Estatística da Educação Básica 2022, divulgada pelo INEP no mês de fevereiro de 2023, havia 108 estabelecimentos de Educação Básica em Maricá. Destes, 82 estão localizados em área urbana e 26 na área rural, dos quais 42 e 23 da rede municipal, respectivamente.

O INEP registra os tipos de serviços de ensino prestados em cada estabelecimento. Assim, a quantidade de serviços apresentada é sempre maior que o número de estabelecimentos, uma vez que há mais de um nível de ensino oferecido em cada estabelecimento.

Dos 108 estabelecimentos, 65 oferecem serviços de educação infantil, sendo 32 creches e 40 pré-escolas municipais. Além disso, 75 prestam serviços de ensino fundamental, sendo 44 nos anos iniciais e 15 nos anos finais, integrantes da rede municipal. Há também 20 unidades de ensino médio, sendo 20 estaduais e 20 privadas. Outras 6 unidades oferecem serviços de Educação de Jovens e Adultos (EJA), e 5 unidades oferecem ensino profissionalizante. Por fim, há serviços de Educação Especial em 94 unidades nos 3 níveis de ensino.

Número de Estabelecimentos da Educação Básica										
Total	Localização e Dependência Administrativa									
	Urbana					Rural				
	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada
108	82	1	10	42	28	26	-	-	23	3





Número de Estabelecimentos da Educação Infantil										
Total	Localização e Dependência Administrativa									
	Urbana					Rural				
	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada
65	53	-	-	32	21	63	-	-	40	23

Número de Estabelecimentos do Ensino Fundamental										
Total	Localização e Dependência Administrativa									
	Urbana					Rural				
	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada
75	68	-	-	44	24	32	-	-	15	17

Número de Estabelecimentos do Ensino Médio										
Total	Localização e Dependência Administrativa									
	Urbana					Rural				
	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada	Total	Federal	Estadual	Municipal	Privada
65	20	1	10	-	8	1	-	-	-	1

**Tabela 23: Estabelecimentos por Etapa de Ensino e, segundo a Região Geográfica, a Unidade da Federação e o Município**

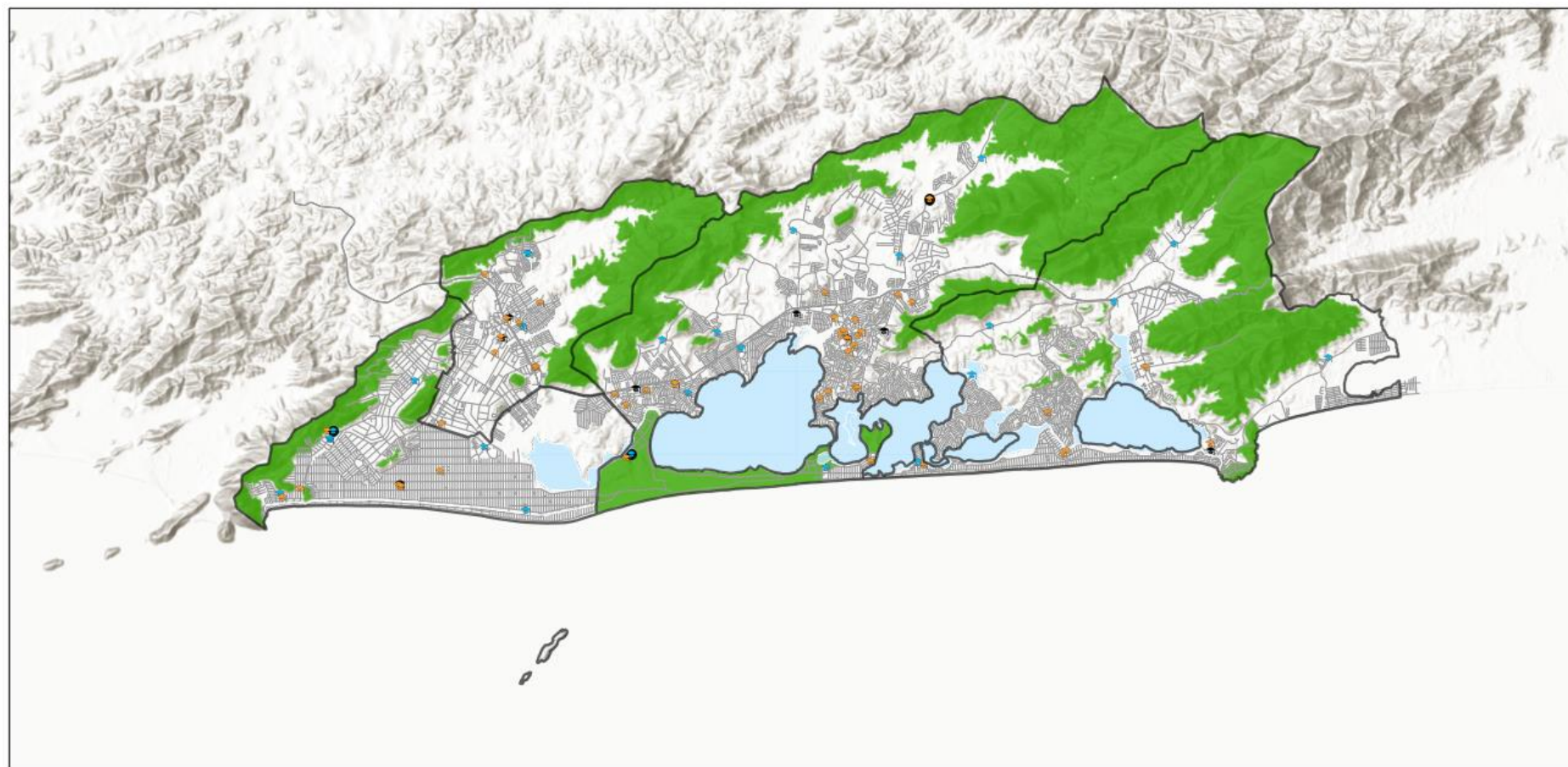
Fonte: FINEP, 2022

A localização dos estabelecimentos da rede pública municipal indica que há uma boa distribuição da oferta, permitindo boa acessibilidade aos serviços para a população, em particular, a de baixa renda.

Educação		
Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	96,4	%
IDEB - Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]	5,6	
IDEB - Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2021]	5,4	
Matrículas no ensino fundamental [2021]	24.960	matrículas
Matrículas no ensino médio [2021]	7.213	matrículas
Docentes no ensino fundamental [2021]	1.526	docentes
Docentes no ensino médio [2021]	841	docentes
Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2021]	75	escolas
Número de estabelecimentos de ensino médio [2021]	20	escolas

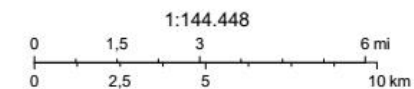
**Tabela 24: Estabelecimentos por Etapa de Ensino e, segundo a Região Geográfica, a Unidade da Federação e o Município**

Fonte: IDR. Boletim Maricá em Números. Volume 2



14/06/2023

- |                    |                   |                  |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Distritos          | Urbana            | Escola Federal   |
| Escolas Municipais | Escolas Indígenas | Arruamento       |
| Rural              | Escolas Estaduais | Áreas Protegidas |



Esri, CGIAR

**Mapa 10: Estabelecimentos de ensino**  
Fonte: Elaboração própria, base de dados Sinfomar



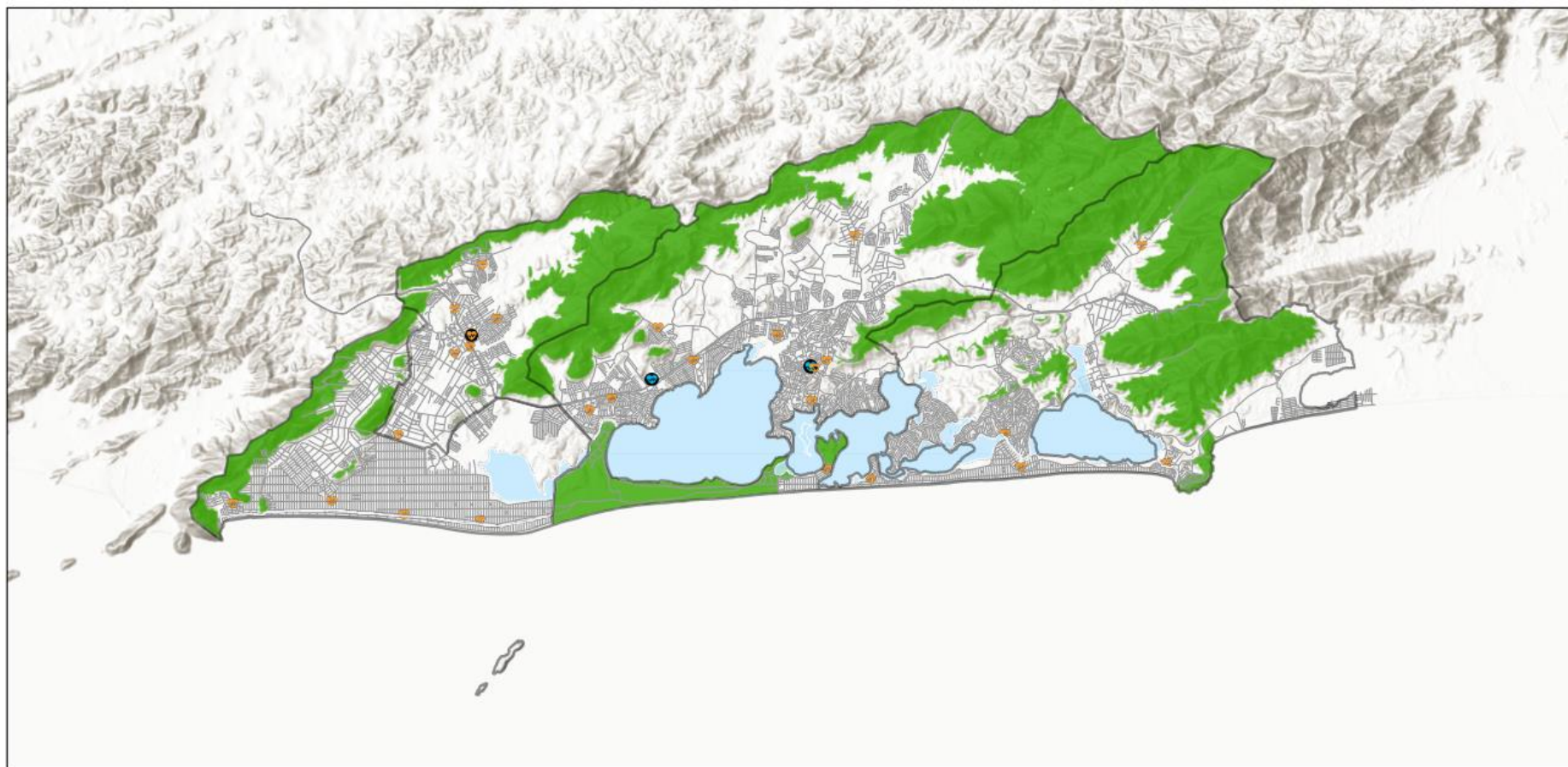


### 2.12.8 Saúde

De acordo com dados do Boletim Maricá em Dados, elaborado pelo IDR, há 30 estabelecimentos públicos de saúde no município, sendo 02 unidades de urgência, 25 unidades básicas de saúde e 03 centros de Atendimento Psicossocial. A cidade conta com 143 leitos de internação e 3.091 profissionais de saúde. A localização desses estabelecimentos mostra que há boas condições de acesso aos serviços de saúde, em particular, por parte da população-alvo da política de HIS.

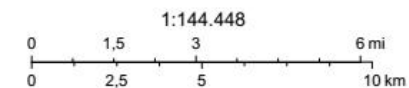
Rede pública municipal de atendimento à saúde		
Recursos	Ano	
	2016 (dez)	2021 (set)
Hospitais Gerais	1 unid.	2 unid.
Unidades Básicas de Saúde	22 unid.	25 unid.
Centros de Atendimento Psicossocial (Caps)	2 unid.	3 unid.
Leitos Hospitalares de internação	88 unid.	143 unid.
Recursos humanos	888 prof.	3.091 prof.

**Tabela 25: Estabelecimentos de saúde**  
Fonte: IDR. Boletim Maricá em Números. Volume 2



14/06/2023

- |                  |          |                  |
|------------------|----------|------------------|
| Distritos        | Hospital | Arruamento       |
| Unidade de Saúde | UPA      | Áreas Protegidas |



Esril. CGIAR

**Mapa 11: Estabelecimentos de saúde**  
Fonte: Elaboração própria, base de dados Sinfomar



### 2.12.9 Custo da Moradia em Maricá (pesquisa sobre mercado imobiliário)

Para subsidiar as análises sobre as condições de moradia em Maricá, o IQV realizou uma pesquisa de mercado com base em anúncios de imóveis para aluguel no mês de março de 2023. Foram levantados 176 anúncios de imóveis em 33 bairros dos 4 distritos de Maricá. O número de anúncios reflete a oferta de imóveis pelas administradoras e imobiliárias de Maricá que possuem páginas na internet. Embora possa haver um mercado informal de aluguel de imóveis no município, os dados levantados sugerem que os anúncios identificados configuravam a oferta de imóveis para aluguel no município durante o período da pesquisa, indicando uma baixa oferta de imóveis.

Os resultados mostram que o valor mínimo encontrado foi de R\$ 600,00 no Distrito de Ponta Negra para uma casa de 1 quarto e 1 banheiro, e o valor máximo foi de R\$ 5.000,00 no Distrito Sede, para uma casa de 150 m<sup>2</sup> com 3 quartos e 4 banheiros. A grande maioria dos imóveis estava disponível para locação contínua. Em Itaipuaçu, 29 dos 60 anúncios eram para temporada.

Apesar das limitações desta pesquisa, ela sugere que o custo do aluguel das moradias em Maricá é bastante elevado em relação aos padrões de renda da população.

Distrito	Nº Anúncios	Bairros	locação contínua	locação temporária	Casa	Apartamento	Área m <sup>2</sup>	nº quartos	nº banheiro	valor do aluguel contínuo	valor do aluguel temporário
1	90	14	90	-	66	24	45 a 360	1 a 7	1 a 4	900,00 a 5.000,00	-
2	15	4	14	1	11	4	32 a 95	1 a 2	1 a 3	600,00 a 2.500,00	180,00 noite
3	11	2	11	-	9	2	10 a 800	1 a 4	1 a 4	700,00 a 2.900,00	-
4	60	13	31	29	34	26	50 a 480	1 a 9	1 a 6	800,00 a 4.200,00	240,00 a 560,00 noite
Total	176	33	146	30	120	56					

**Tabela 26: Pesquisa sobre o mercado de aluguel de imóveis em Maricá – março de 2023**

Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa realizada nas páginas da internet de imobiliárias de Maricá durante o mês de março de 2023

A partir deste contexto mais geral, no próximo capítulo, serão analisados dados e informações com recorte para o público-alvo e suas condições de moradia, de modo a estimar as necessidades habitacionais atuais em Maricá.

# Habitação de Interesse Social

## Leitura Técnica





### 3. Habitação de Interesse Social – Leitura Técnica

No capítulo anterior, foram apresentadas as características gerais do município e um breve perfil de sua população em relação ao sexo idade, raça/cor e renda, além das condições de acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos, assim como os preços dos aluguéis das moradias pelo lado da oferta. Neste capítulo, esses aspectos serão tratados na perspectiva da demanda do público-alvo da política de HIS, ou seja, na identificação de suas necessidades habitacionais.

Para tanto, são utilizados dados mais recentes do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), do Programa Chegou a Sua Vez e nos resultados preliminares do Censo da Cidadania referentes a março de 2023, produzidos pelo Instituto Darcy Ribeiro (IDR), além das informações da SHAB sobre assentamentos precários.

Com relação ao Chegou a Sua Vez e o Censo da Cidadania, para além dos dados em si, a apresentação deles visa demonstrar seu potencial para embasar um sistema de produção e gestão de informações que permitiriam um monitoramento eficaz das demandas sociais e das políticas públicas no município. Ademais, o exercício analítico demonstra que a integração das metodologias utilizadas pelo IDR com a deste Diagnóstico com base no CadÚnico permitiria uma ampliação da base de dados e o aprimoramento das análises.

A base de dados mais ampla é a do CadÚnico, que inclui as famílias com renda de até 3 SM mensais ou renda familiar mensal de até ½ SM per capta. Para alguns aspectos, foi considerado número de famílias cadastradas em março de 2023, que era de 48.154 famílias. Para outros, em função da disponibilidade de dados, a referência foi novembro de 2022, quando havia 45.925 famílias cadastradas.

A base de dados do Chegou a Sua Vez foi coletada entre 2020 e 2021 e reuniu informações sobre 24.263 domicílios. Em relação ao Projeto Censo da Cidadania, a referência temporal é o mês de julho de 2022, e a coleta de dados foi feita entre agosto de 2022 e março de 2023, tendo realizado entrevistas em 24.665 domicílios. Além destes, foram considerados dados preliminares sobre 137 assentamentos precários identificados pela SHAB até março de 2023.

Cabe registrar que há diferenças metodológicas na composição destas bases de dados. No CadÚnico, o cadastramento é voluntário. Ou seja, as famílias enquadradas nos critérios de renda descritos é que devem buscar se cadastrar. Já a base de dados do Chegou a Sua Vez e do Censo da Cidadania, à exemplo do Censo do IBGE, é resultado de visitas domiciliares. O que significa que, nestes casos, a base de dados é resultado de identificação e de busca ativa nos domicílios.





Outra diferença a ser destacada é entre o levantamento do Chegou a Sua Vez e o do Censo da Cidadania. No primeiro, foram consideradas as famílias potencialmente em situação de vulnerabilidade social. O segundo buscou cobrir o conjunto dos domicílios do Município, independente da condição dos moradores.

Com relação aos assentamentos precários, os dados resultam de levantamentos e estimativas feitas pelos consultores do IQV a partir das imagens e de programas de geoprocessamento, e que deverão ser objeto de levantamento de campo posteriormente.

Não obstante essas diferenças metodológicas, estas bases de dados são amplas o suficiente para permitir traçar um cenário sobre as necessidades habitacionais em Maricá.

A seguir à análise dos dados mais atualizados, disponibilizados a partir dos conceitos, componentes e subcomponentes das necessidades habitacionais conforme apresentados no Capítulo 1 – Abordagem Teórico Metodológica. Neste exercício, apresentam-se, em primeiro lugar, os dados do CadÚnico sobre as famílias cadastradas e seus domicílios. Em seguida, são apresentados os dados do Chegou a Sua Vez, do Censo da Cidadania e sobre os assentamentos precários identificados pela SHAB.

### **3.1 Análise do CadÚnico**

O CadÚnico constitui, neste momento, o levantamento mais detalhado sobre famílias em situação de vulnerabilidade social no país e em Maricá. Nesse sentido, representa referência importante para estimar as necessidades habitacionais no município como subsídio para a elaboração do PLHIS Maricá. Por se tratar de uma ferramenta de gestão dos programas sociais do governo federal, os dados estão sempre sujeitos a atualizações e, portanto, variam conforme a data de referência.

Embora a metodologia da FJP remeta apenas aos Domicílios Urbanos, nesta análise estão sendo considerados também os Rurais, conforme apontado no capítulo 1 - Metodologia.

#### **3.1.1 Amostra**

Os dados aqui apresentados têm como data de referência o mês de novembro de 2022, foram extraídos da base de dados completa do CadÚnico sobre Maricá e se referem às condições das famílias cadastradas em relação aos componentes e subcomponentes das necessidades habitacionais.

Cabe ressaltar a mutabilidade destes dados, considerando que houve aumento dos benefícios do Programa Bolsa Família e do salário-mínimo a partir de maio de 2023. No entanto, embora o aumento da renda possa representar melhora imediata nas



condições de vida das famílias, mudanças estruturais, como em relação às condições de moradia, por exemplo, demandam mais tempo para ocorrerem e se consolidarem.

### 3.1.2 Habitação precária

#### *Tipo de Domicílios: rústicos, improvisados e Coletivos*

De acordo com o CadÚnico, as famílias cadastradas em novembro de 2022 somavam 97.962 pessoas que ocupavam 45.995 domicílios. Destes, 45.731 eram Domicílios Particulares Permanentes Duráveis Urbanos (DPPD), 102 eram Domicílios Improvisados (DI) e 51 Domicílios Coletivos (DC). As quantidades destes dois últimos configuravam déficit habitacional, enquanto os primeiros representam o universo a ser analisado quanto ao déficit habitacional, no que se refere à coabitação (adensamento domiciliar) e ao ônus excessivo do aluguel, e quanto à inadequação domiciliar, em relação à infraestrutura urbana e condições edilícias dos domicílios. 111 famílias não responderam.

Distribuição das Famílias por tipo de domicílio	
Particular Permanente	45.731
Particular Improvisado	102
Coletivo	51
Sem Resposta	111
Total	45.995

**Tabela 27: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de domicílio – novembro /2022**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, novembro/2022

Considerando a situação dos domicílios, dos 40.098 que estavam em área urbana, 39.974 eram Domicílios Particulares Permanentes Duráveis (DPPC), 88 Domicílios Improvisados (DPI) e 36 Domicílios Coletivos (DC). Dos 5.786 situados em área rural, a distribuição era respectivamente: 5.757, 14 e 15 domicílios – novembro / 2022

Distribuição das Famílias por situação e tipo de Domicílio				
Situação	Total	DPPC	DPI	DC
urbano	40.098	39974	88	36
rural	5.786	5757	14	15
sem informação	111	-	-	-
Total	45.995	45731	102	51

**Tabela 28: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por situação e tipo de Domicílio novembro / 2022**

. Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, novembro/2022





### **Unidade doméstica convivente**

#### **Mais de 2 famílias no domicílio**

Quanto ao número de famílias por domicílio os dados do CadÚnico em novembro de 2022 indicam que havia 45.272 domicílios com 1 família e 386 com 2 ou mais famílias conviventes, constituindo este último montante parte da estimativa de déficit habitacional.

#### **Adensamento familiar**

Quanto ao adensamento domiciliar, os dados do CadÚnico apontam que havia 34,173 domicílios com 1 a 3 pessoas, 11.072 com entre 4 e 6 pessoas, 453 com 7 a 9 pessoas e 29 com 10 ou mais.

Levando em conta os domicílios com até 4 cômodos servindo de dormitório, 1315 eram habitados por mais de 6 pessoas. Se tomado outro recorte, os dados do CadÚnico mostram que havia 1.144 domicílios com até 2 cômodos servindo de dormitório com 6 pessoas ou mais, configurando indicativo de adensamento familiar. Ambos os recortes sugerem ocorrência de adensamento domiciliar, sendo este último, em princípio, mais crítico. No entanto, para este exercício de estimativa, a primeira situação será considerada para dimensionar o adensamento domiciliar.

### **3.1.3 Despesas das Famílias com Moradia em Domicílios Particulares Permanentes Duráveis**

#### **Aluguel**

Com relação às despesas das famílias com moradia, das que viviam em Domicílios Particulares Permanentes Duráveis, 9.232 (20,19% do total de DPPD), informaram pagar aluguel. Destes, 7.590 dispndiam mais de 30% de sua renda com esta despesa.

<b>Despesas com aluguel</b>	<b>Nº DPPD</b>	<b>%/total DPPD</b>
informaram não pagar	36.497	79,81%
informaram pagar até 30%	1.642	3,59%
informaram pagar acima de 30%	7.590	16,60%
total que informaram pagar	9.232	20,19%
não respondeu	2	0,00%
Total (pagantes + não pagantes)	45.731	100,00%

**Tabela 29: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Despesa com aluguel DPP (R\$) - novembro/2022**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, novembro/2022



Considerando o gasto de 30% ou mais da renda familiar como critério, haveria 7.601 famílias em situação de ônus excessivo do aluguel.

No entanto, cabe verificar como outros gastos como moradia pesam nas despesas das famílias e podem impactar sobre seu direito de acesso à Moradia Digna e Adequada, conforme demonstrado a seguir, a partir dos dados do CadÚnico.

### Energia, água e esgoto e gás de cozinha

Para 14.905 famílias, o gasto com energia estava acima de R\$ 150,00. Estes números refletem o grau de cobertura e formalização do serviço de fornecimento de energia. 363 famílias, com água e esgoto tinham gastos acima deste valor com água e esgoto e 250 gastavam mais de R\$ 150 com gás.

Com relação a estas três despesas, chama a atenção a quantidade de famílias que informam não pagar pelo serviço. No caso da energia, são 12.913 famílias (28,2%) que podem estar obtendo acesso de modo irregular ou mesmo estar sem acesso a este serviço. Em relação à água e esgoto (38.395 – 83,96%), este dado reflete a baixa cobertura dos serviços. Em relação ao gás de cozinha (7.562 – 16,54%), pode significar que as famílias se utilizam de outras formas para o preparo de alimento que constituem risco à sua segurança. Nos três casos, as famílias estariam em situação de inadequação domiciliar.

Estes dados também servem para reforçar a necessidade de considerar o conjunto das despesas com moradia como ônus para as famílias, juntamente com o aluguel e mesmo com as prestações de eventual financiamento da moradia. Nesse sentido, deveria ser levado em conta para as estimativas de déficit habitacional.

<b>Despesas com energia</b>	<b>Nº Domicílios</b>	<b>%/tota DPPD</b>
até 150	17911	39,17%
acima de 150	14905	32,59%
não paga	12913	28,24%
não respondeu	2	0,00%
Total DPPD	45731	100,00%
<b>Despesas com água e esgoto</b>	<b>Nº Domicílios</b>	<b>%/tota DPPD</b>
até 150	6971	15,24%
acima de 150	363	0,79%
não paga	38395	83,96%
sem informação	2	0,00%
Total DPPD	45731	100,00%



Despesas com gás de cozinha	Nº Domicílios	%/tota DPPD
até 150	37926	82,93%
acima de 150	241	0,53%
não paga	7562	16,54%
sem informação	2	0,00%
Total DPPD	45731	100,00%

**Tabela 30: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Despesa com energia, águas/esgoto e gás de cozinha (R\$) – novembro/2022**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, novembro/2022

Os dados acima demonstram os percentuais de famílias com despesas com a moradia acima de R\$150,00 ou 12,4% do SM de 2022. Considerando que as famílias com gasto superior a 30% com aluguel já estão contabilizadas como ônus excessivo, procurou-se estimar quantas famílias com gasto com aluguel abaixo de 30% estariam na situação de ônus excessivo quando somadas às demais despesas com moradia.

Para tanto, tomou-se as famílias com pelo menos 20% de sua renda com aluguel e verificou-se aquelas com gasto de R\$ 60,00 (5% do SM de 2022) ou mais, com cada uma destas despesas representando acumuladamente cerca de 15% da renda familiar mensal, que somados ao gasto do aluguel, representam mais de 30% de sua renda familiar. O resultado desta análise mostrou que pelo menos outras 204 famílias estariam em situação de ônus excessivo dos gastos com moradia.

Desse modo, tem-se as 7.590 famílias com gastos, exclusivamente com aluguel, acima de 30%, mais 204 famílias que mesmo com gastos com aluguel inferior a 30%, quando somadas às demais despesas com moradia, estariam em situação de ônus excessivo, perfazendo um total de 7.794 famílias em situação de ônus excessivo com despesas com moradia.

### 3.1.4 Inadequação habitacional - Componentes e subcomponentes

#### *Inadequações de Infraestrutura Urbana*

##### **Energia elétrica**

A maioria das famílias tinha acesso à energia elétrica por meio de medidor próprio, seguida daquelas que utilizavam medidores comunitários. Destas, 2.043 famílias informaram ter acesso à energia sem uso de medidor, e outras 1782, obtinham acesso à energia de outras formas. Estes dois grupos somam 3.825 domicílios em situação de inadequação domiciliar, cabendo avaliar a condição daquelas que se utilizam de medidores comunitários. 407 não responderam. Vale destacar o grau de acesso formal ao serviço de fornecimento de energia em relação à água e esgoto.



Fornecimento de Energia do Domicílio	
Medidor Próprio	40.306
Medidor Comunitário	3.591
Sem Medidor	2.043
Outra Forma	1.782
Sem Resposta	407

**Tabela 31: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por acesso ao Fornecimento de Energia do Domicílio – março/2023**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, março/2023

### Abastecimento de Água

Quanto ao abastecimento de água, apenas 8.788 famílias informaram ter seus domicílios ligados à rede geral. As demais dispunham de poço ou nascente (36.701), Cisterna (1451) - ressaltando que não há informação sobre a origem da água que chega à cisterna -, e outras formas, o que configura inadequação de 38.969 domicílios. Ainda mais considerando o desconhecimento sobre a qualidade da água recebida pelas famílias que não estão ligadas à rede geral. 407 não responderam. Ademais, de acordo com o CadÚnico, havia 1.614 domicílios sem instalações hidráulicas, o que os inclui nas estimativas da inadequação domiciliar.

Acesso ao abastecimento de água	
Rede Geral	8.788
Poço ou Nascente	36.701
Cisterna	1.451
Outra Forma	816
Sem Resposta	407

**Tabela 32: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por acesso ao abastecimento de água do Domicílio – março/2023**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, março/2023

### Esgotamento Sanitário

Quanto ao esgotamento sanitário, apenas 5.071 famílias informaram estar ligadas à rede coletora. 16.437 dispunham de fossa séptica e 24.598 de fossa rudimentar. 728 despejavam seus esgotos em vala à céu aberto; 452 em rios ou lagoas e 183 se utilizavam de outras formas. Tomando o critério da ligação à rede coletora de esgotos, 42.482 domicílios estariam em situação inadequada. Ademais, de acordo com o CadÚnico, havia 177 domicílios sem banheiro, caracterizando inadequação domiciliar.



Formas de esgotamento sanitário	
Rede Coletora	5.071
Fossa Séptica	16.437
Fossa Rudimentar	24.598
Vala a Céu Aberto	758
Direto para um Rio ou Lagoa	452
Outra Forma	183
Sem Resposta	596

**Tabela 33: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por forma de Escoamento Sanitário do Domicílio – março/2023**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, março/2023

### Coleta de lixo

A maioria das famílias informou que seus resíduos sólidos são coletados diretamente. Para 2419, a coleta é feita indiretamente, 439 enterram ou queimam seus resíduos, 13 dizem jogar seus resíduos no rio ou no mar e 70 dão outros destinos. Estes três últimos grupos somam 522 domicílios que estariam em situação de inadequação domiciliar, cabendo avaliar aqueles nos quais a coleta é indireta. 407 não responderam.

Fornecimento de Energia do Domicílio	
Destino do Lixo	
Coletado Diretamente	44.735
Coletado Indiretamente	2.419
Queimado ou Enterrado na propriedade	439
Jogado em Rio ou Mar	13
Outro Destino	70
Sem resposta	407

**Tabela 34: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por Destino do Lixo do Domicílio – março/2023**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico, março/2023

Os dados a seguir têm como data de referência o mês de novembro de 2022, pois estes não estavam disponíveis para análise em março de 2023. Embora em quantidade um pouco menor (45.995 domicílios), representam alterações significativas nas proporções de distribuição das situações para os vários parâmetros analisados.



### ***Inadequações edilícias***

#### **Inexistência banheiro exclusivo**

Das 45.731 famílias em DPPD, 177 informaram que não tinham banheiro no domicílio.

#### **Número total de cômodos do domicílio igual ao número de cômodos servindo de dormitório**

Outro parâmetro para a inadequação edilícia de acordo com a metodologia da FJP é a igualdade entre a quantidade total de cômodos e a quantidade de cômodos servindo de dormitório no domicílio. De acordo com o CadÚnico, havia 303 domicílios apresentando essa condição.

<b>Cômodos totais e cômodos servindo de dormitório</b>	<b>Quantidade de Domicílios</b>
1 e 1	267
2 e 2	11
3 e 3	16
4 e 4	6
5 e 5	3
Total	303

**Tabela 35: Quantidade de cômodos por domicílio – novembro/2022**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico

#### **Armazenamento de água inadequado**

Das 45.731 famílias em DPPD, 1.614 informaram não ter instalações hidráulicas no domicílio.

#### **Piso Inadequado**

<b>Material Piso</b>	<b>Quantidade de Domicílios</b>
Cimento, Madeira, Cerâmica e outros	45.794
Terra	201

**Tabela 36: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de material do piso – novembro/2022**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico

#### **Cobertura Inadequada**

O CadÚnico não apresenta dados sobre este subcomponente.





## Material das Paredes

Em que pese o material das paredes não fazer parte dos subcomponentes da metodologia da FJP, esta informação é relevante para informar sobre as condições de habitabilidade do domicílio.

Dentre os DPPD, 223 não apresentavam materiais adequados em suas paredes. Cabe considerar que, conforme apontado na metodologia, os dados sobre o piso, cobertura e paredes, não necessariamente refletem o conjunto das condições edilícias dos domicílios. Não é possível, por exemplo, aferir a sua qualidade das instalações elétricas e hidráulicas ou de ventilação e iluminação natural, que são elementos fundamentais para o conforto e segurança dos moradores. Nesse sentido, este dado merece ser tomado com reservas.

Material Paredes	Quantidade de Domicílios
Alvenaria revestida	39.170
Alvenaria sem revestimento	6.338
Madeira e Taipa	173
Outros	29

**Tabela 37: Distribuição das Famílias inscritas no CadÚnico por tipo de material da parede – novembro/2022.**

Fonte: Elaboração própria com base no CadÚnico

## *Inadequação Fundiária Urbana*

O CadÚnico não apresenta dados sobre este subcomponente.

Os dados do CadÚnico aqui apresentados são amplos, representativos e permitem apontar estimativas para quase todos os componentes de déficit habitacional e as inadequações domiciliares. Com base nestes dados, é possível dimensionar o público-alvo, estimar o déficit habitacional e as inadequações domiciliares, exceto os dados sobre Tipo de Cobertura do Imóvel e Inadequação fundiária. Além disso, eles permitem apontar elementos que não fazem parte da metodologia da FJP, podendo ser considerados como uma possibilidade de contribuir para o seu aprimoramento.

## 3.2 Programa Chegou a Sua Vez

Em agosto de 2019, a prefeitura de Maricá criou o Programa de Combate à Vulnerabilidade Social de Maricá, conhecido como Chegou a Sua Vez. O Programa é fruto de um convênio de Cooperação entre a prefeitura e a ONU-Habitat, o qual tem por objetivo identificar as famílias em situação de extrema pobreza para encaminhá-las ao atendimento nos programas sociais da prefeitura. Para a condução do Programa



de modo intersetorial, foi criado um Conselho Gestor, formado por representantes de 14 órgãos da Prefeitura, com o IDR como responsável pela Secretaria Executiva (Município de Maricá, 2019)

De acordo com o Relatório Síntese 2021, divulgado pelo IDR (2021), para identificação das famílias, o Programa se baseia no Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), elaborado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) e o Centro de Pesquisas The Oxford Poverty and Human Development Initiative (OPHI). (IDR, 2021)

IPM busca capturar a maneira pela qual as pessoas vivenciam a pobreza em seu cotidiano. Ele é composto por três dimensões. Cada uma das dimensões é composta por uma quantidade de indicadores, a saber: saúde – 2 indicadores; educação – 3 indicadores; padrão de vida – 6 indicadores. De acordo com a metodologia adotada, cada dimensão equivale a 1/3 do IPM e seus respectivos indicadores têm seu peso específico distribuído proporcionalmente, conforme apresentado na tabela XX. A valoração é feita da seguinte forma: para cada indicador atribui-se o valor 1, caso haja situação de privação (pobreza) ou 0 (zero), caso não haja. A seguir, somam-se os resultados, considerando o peso específico de cada indicador. O resultado é representado numa escala que vai de zero (sem pobreza) a 1 (extrema pobreza). (op. cit.)

De acordo com a metodologia, se para uma família o resultado é de 0,333 a 0,666, as famílias são consideradas como nível 2 de vulnerabilidade ou pobres. As famílias com índice acima de 0,666 são consideradas como nível 3 de vulnerabilidade ou extremamente pobres.

O quadro a seguir apresenta as dimensões e respectivos indicadores e pesos adotados para a composição do IPM.

Dimensões	Indicador	Pergunta	Peso
Saúde	Segurança Alimentar	Nos últimos 3 meses, os moradores da sua casa se preocuparam com a possibilidade de que os alimentos se esgotassem antes que conseguissem comprar ou receber comida novamente?	1/6
	Mortalidade Infantil	Nos últimos 05 anos, alguma criança (de 0 a 5 anos) que morava nesta casa morreu?	1/6
Educação	Anos de escolaridade	Existe alguém com 15 anos ou mais que não possui 5 anos de estudo?	4/27



	Crianças matriculadas (escola e pré-escola)	Existe alguém com idade entre 4 e 14 anos que não está matriculado na escola, pré-escola ou creche?	4/27
	Crianças na creche	Existe alguma criança de 6 meses a 3 anos fora da creche?	1/27
<b>Padrão de vida</b>	Material predominante das paredes externas	As paredes externas do domicílio são predominantemente de alvenaria (tijolo ou bloco de concreto)?	1/18
	Acesso à água potável	A casa tem acesso regular à água proveniente da rede de distribuição?	1/18
	Acesso a esgotamento sanitário	O esgoto deste domicílio é jogado em rede geral de esgoto ou em rede pluvial?	1/18
	Acesso a chuveiro e vaso sanitário	O domicílio possui chuveiro e vaso sanitário?	1/18
	Pavimento do piso	A casa possui piso de madeira, cerâmica ou cimento?	1/18
	Bens domésticos	A casa possui pelo menos 2 destes itens: Fogão a gás, filtro de água, geladeira?	1/18

**Tabela 38: Indicadores e pesos das perguntas-indicadores do IPM no Chegou a sua vez**

Fonte: Maricá em Números, IDR, 2021

Cabe ressaltar que os indicadores da dimensão Padrão de Vida são alinhados com os atributos da Moradia Digna e Adequada e contemplam alguns dos componentes do Déficit Habitacional e da Inadequação Domiciliar, adotados neste Diagnóstico para estimar as necessidades habitacionais. Portanto, o IPM fornece elementos relevantes para analisar o contexto e informar a política de HIS do Município, conforme estabelece o objetivo do Programa e tem, dentre seus órgãos integrantes, a Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos. Por outro lado, o peso específico de cada indicador da dimensão Padrão de Vida em relação às outras duas dimensões, tende a reduzir seu impacto para o dimensionamento das condições habitacionais na mensuração da pobreza das famílias.

Em que pese esta observação, e embora sua base de dados seja menor do que a do CadÚnico, sua relevância para o PLHIS vai além dos resultados de sua base de dados em si. Sua apresentação neste Diagnóstico serve para demonstrar que, por sua estrutura, que eventualmente poderia ser ajustada, e seu objetivo, ele pode ser tomado como referência para um instrumento de monitoramento da política municipal de HIS.

O Programa teve como ponto de partida, o cálculo do Índice de Desenvolvimento Social (IDS) elaborado pelo Instituto Pereira Passos (IPP) para Maricá, por setor censitário, com base nos dados do Censo 2010. A partir deste cálculo, o IDR identificou 174 setores censitários com IDS abaixo da média do Município (0,373). Estes representavam aproximadamente 60% dos setores censitários de Maricá e



aproximadamente 57% da população do Município em 2010, conforme demonstrado no mapa a seguir elaborado pelo IPP.

Com base nestes dados e na contagem de população do IBGE para 2018, o IDR estimou total de 30.361 domicílios e uma população de 90.683 pessoas nos setores selecionados em 2018.

Como parte de sua metodologia, o Programa iniciou as visitas domiciliares em janeiro de 2020. Elas foram interrompidas na segunda quinzena de março, por conta da pandemia de Covid-19, retornando em setembro daquele ano até agosto de 2021 em todos os distritos do Município.

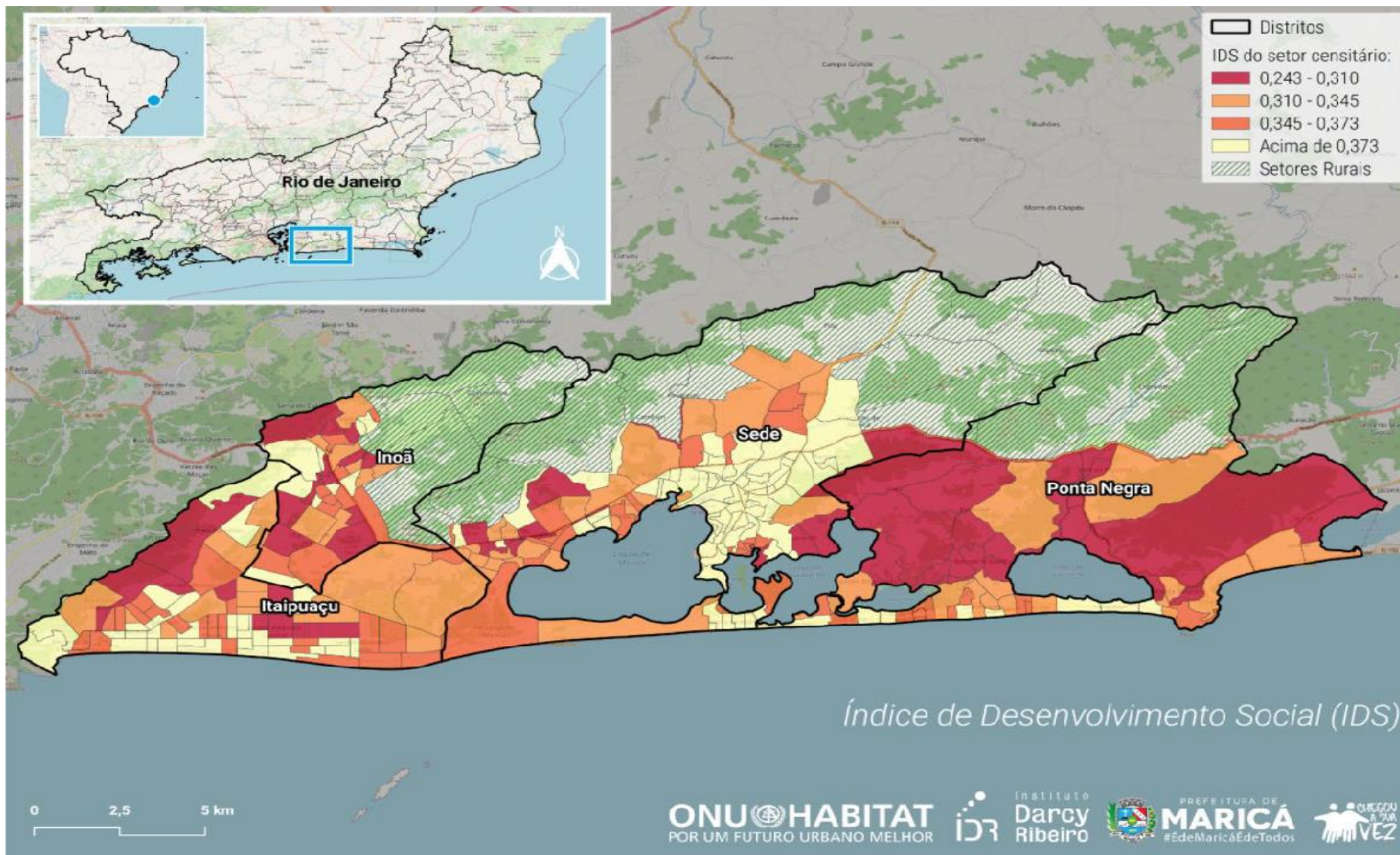
Neste período, foram realizadas 45.507 visitas domiciliares. Para efeito de comparação, em agosto de 2021 havia 34.396 famílias inscritas no CadÚnico em Maricá. Dos domicílios visitados, 24.263 foram entrevistados, 7.992 (17,5%) estavam vazios ou eram de veraneio (Uso Ocasional) e em 12.949 houve recusa ou não havia responsável para responder a entrevista. Quanto ao número de domicílios vazios ou de veraneio, vale ressaltar que o levantamento ocorreu nos setores censitários com IDS abaixo da média. É possível que, considerado o universo total de domicílios, esta proporção venha a ser maior.

Distrito	Domicílios Visitados	Domicílios Vazios ou Veraneio	Recusa e ausência de respondentes	Domicílios Entrevistados		Pessoas Residentes nos domicílios entrevistados
				Total	%	
Inoã	7.157	895	1.027	4.863	67,90%	13.368
Ponta Negra	9.325	2.207	1.723	5.395	57,90%	13.873
Itaipuaçu	14.001	2.207	5.196	6.533	46,70%	17.586
Sede/Centro	15.024	2.549	5.003	7.472	49,70%	18.947
<b>Total</b>	<b>45.507</b>	<b>7.992</b>	<b>12.949</b>	<b>24.263</b>	<b>53,30%</b>	<b>63.774</b>

**Tabela 39: Visitas e entrevistas por distrito**

Fonte: Maricá em Números, IDR, 2021

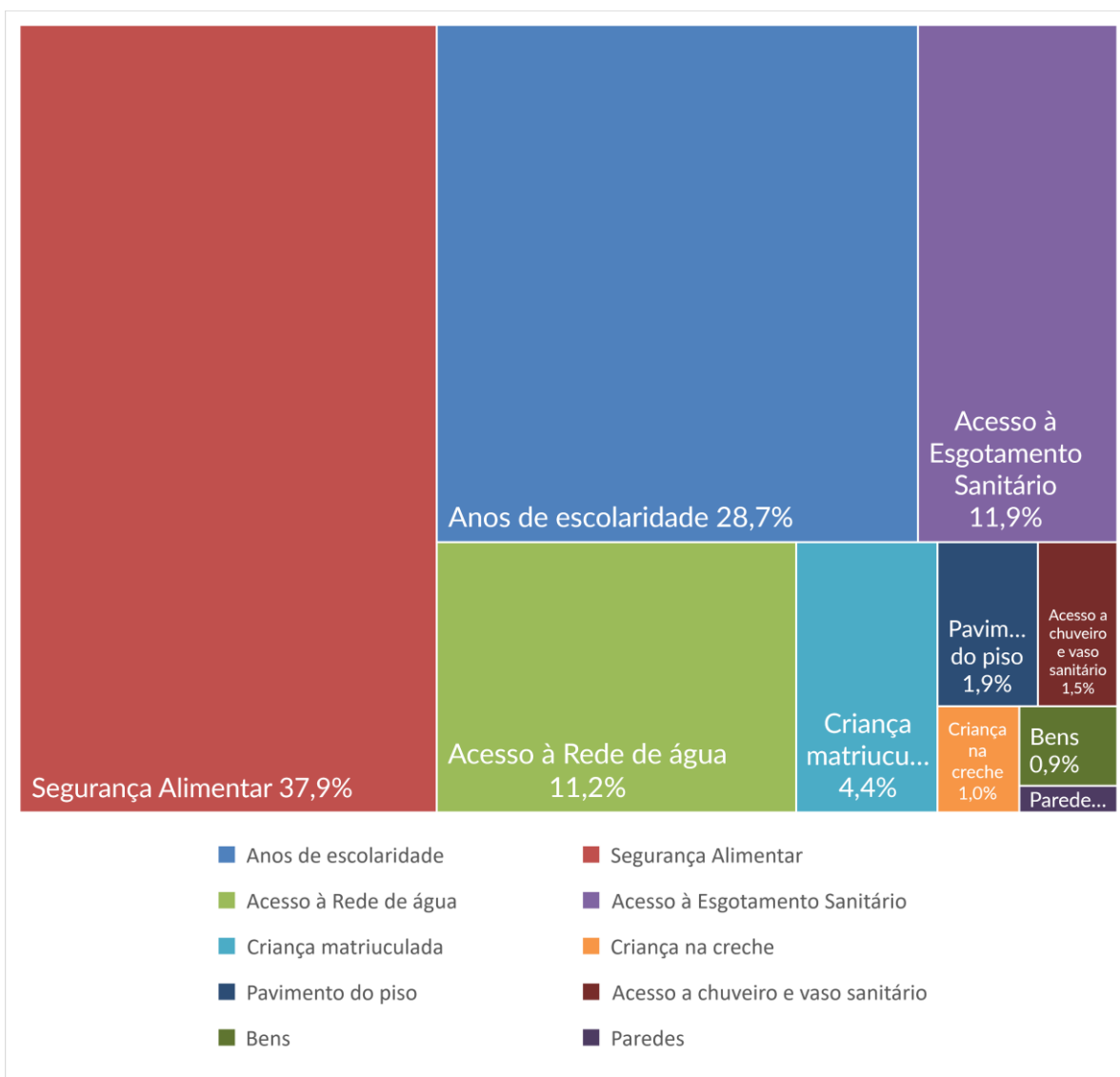




Mapa 12: Índice de Desenvolvimento Social (IDS) por setores censitários de Maricá

Fonte: IPP / IDR

Dos domicílios entrevistados, 3.438 (14,1%), onde vivem 9.031 pessoas foram considerados vulneráveis. Vale destacar que, de acordo com o levantamento, o indicador de vulnerabilidade mais recorrente foi o de segurança alimentar, seguido ao da educação, acesso à rede de água e acesso ao esgotamento sanitário. Chama a atenção o peso do indicador educação, que, neste caso, se refere aos anos de escolaridade. No entanto, é provável que esta seja uma herança de um passado onde a oferta de vagas nas escolas era baixa ou ainda, derivar das características da população que tem migrado para o Município ao longo dos anos. Por outro lado, os percentuais dos indicadores Criança Matriculada e Criança em Creche parecem corroborar uma ampla e bem distribuída rede escolar do Município. Vale ainda destacar o pequeno peso dos indicadores referentes às condições da habitação para o IPM.



**Gráfico 7: Contribuição por indicadores IPM**

Fonte: Maricá em Números, IDR, 2021





Distrito	Domicílios Entrevistados	Pessoas Residentes	Domicílios Vulneráveis		Pessoas Vulneráveis	
			Total	%	Total	%
Inoã	4.863	13.368	828	17%	2.497	18,70%
Ponta Negra	5.395	13.873	531	9,80%	1.593	11,50%
Itaipuaçu	6.533	17.586	538	8,20%	1.624	9,20%
Sede/Centro	7.472	18.947	1.541	20,60%	4.117	21,70%
<b>Total</b>	<b>24.263</b>	<b>63.774</b>	<b>3.438</b>	<b>14,20%</b>	<b>9.831</b>	<b>15,40%</b>

**Tabela 40: Domicílios e pessoas vulneráveis segundo o IPM por distrito**

Fonte: Maricá em Números, IDR, 2021

Os resultados das análises não apresentaram diferenças relevantes entre os Distritos. Em relação aos Bairros, Inoã, Chácara de Inoã e São José do Imbassaí se destacam por concentrarem a maior parte dos domicílios vulneráveis (40%). Em termos proporcionais de incidência da pobreza multidimensional, ou seja, a proporção de unidades multidimensionalmente pobres em relação ao universo analisado, destacam-se os bairros de Jacaroá, Araçatiba, Chácara de Inoã e Caxito.

O levantamento não informa se há domicílios em AEIS ou Assentamento Precários dentre os entrevistados. Estes dados não permitem uma projeção para o conjunto dos domicílios ocupados, mas indica uma ordem de grandeza da vulnerabilidade das famílias e, portanto, da demanda por políticas de HIS no Município.

### 3.3 Censo da Cidadania

O Projeto Censo da Cidadania, que vem sendo realizado pelo IDR, tem como objetivo:

*“Realizar um cadastro dos moradores de Maricá e coletar dados primários sobre as suas condições de vida visando subsidiar formulação e avaliação de políticas públicas, com especial atenção à vulnerabilidade social” (IDR, 2023).*

O projeto foi dividido em três etapas: levantamento dos imóveis, pesquisa censitária das atividades econômicas e pesquisa censitária em domicílios. Neste Diagnóstico são apresentados os resultados do Censo da Cidadania em relação à pesquisa censitária nos domicílios, no que se refere aos aspectos habitacionais divulgados pelo IDR (2023).

O Censo da Cidadania tem com referência temporal o mês de julho de 2022. Os dados foram coletados por meio de entrevistas domiciliares realizadas entre os dias 10 de agosto de 2022 e 23 de março de 2023. Nesse período, foram entrevistados 24.665 domicílios, nos 4 distritos do Município, nos quais foram identificados e cadastrados 62.650 moradores. Entretanto, conforme alerta o IDR (2023), a amostra apresenta variação entre as perguntas em função das quantidades de respostas obtidas. A



quantidades de respostas são indicadas nas tabelas ou como nota em relação aos gráficos.

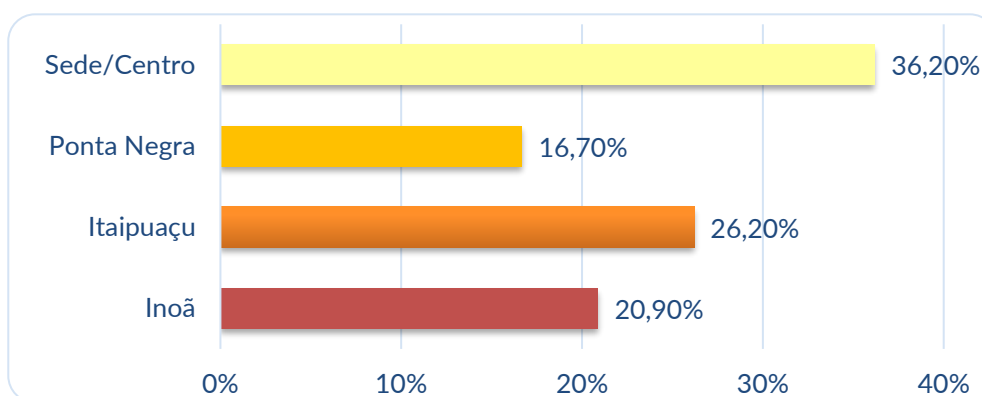
Importa ressaltar que os dados coletados se referem ao conjunto da população, não se restringindo somente às famílias vulneráveis, conforme no CadÚnico e no Chego a Sua Vez. Todavia, a maior parte das entrevistas feitas corresponde às famílias nessas condições, como será visto adiante.

O Censo da Cidadania coletou dados que, em grande parte, atende aos requisitos da metodologia da FJP para estimar as necessidades habitacionais, como condições de materiais de piso e sobre abastecimento de água e esgotamento sanitário, por exemplo. Por outro lado, alguns aspectos não foram considerados, como em relação famílias conviventes e em relação à energia elétrica e coleta de lixo, por exemplo. Mas vale ressaltar que o Censo da Cidadania levantou informações sobre vários aspectos não considerados na metodologia da FJP que podem ser tomados como aprimoramentos para o levantamento das necessidades habitacionais em Maricá. Por exemplo, apresenta um detalhamento maior, como as características dos banheiros, e a existência de equipamentos básicos como fogão geladeira e filtro de água.

Em vista disso, aqui são apresentados os resultados preliminares, referentes a março de 2023, que têm relação direta os componentes do déficit habitacional e a inadequação domiciliar conforme definidos pela FJP e, em seguida, os outros aspectos que podem contribuir para o aprimoramento da metodologia para estimar as necessidades habitacionais.

### 3.3.1 Amostra

Foram entrevistados domicílios nos 4 Distritos de Maricá, conforme a distribuição apresentada no gráfico a seguir. A maior parte das entrevistas foi feita no Distrito Sede, que é o mais populoso, e a menor no Distrito de Ponta Negra, que é o que conta com o menor número de habitantes.



N = 24.665

**Gráfico 8: Distribuição percentual de entrevistas realizadas por distrito**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

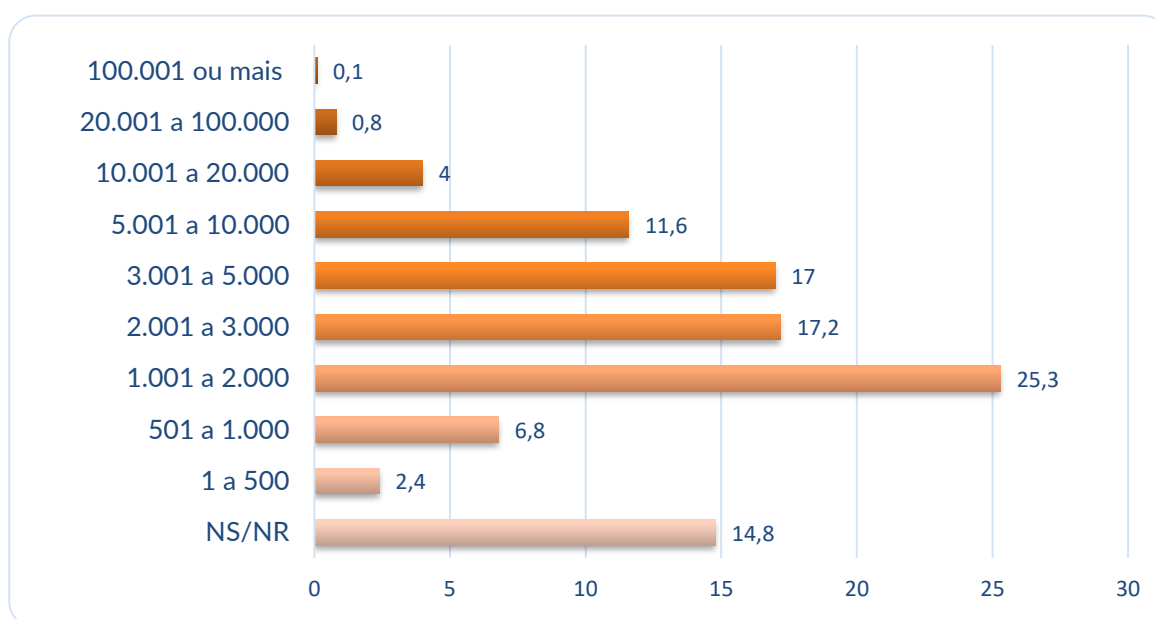


### 3.3.2 Perfil da amostra

De acordo com os resultados preliminares, a maioria dos domicílios entrevistados tem mulheres como responsáveis (57,15%).

Dos 9.265 que informaram a renda familiar, 80,47% recebem até R\$ 3.000,00, que representam menos de 3 salários-mínimos, 40,64% vivem em domicílios próprios quitados e 22% vivem em imóveis alugados. Dentre estes (5.193), que informaram os gastos com aluguel, 37,5% comprometem até 30% da renda com aluguel, com os 62,5% gastando acima desse percentual, sendo que 28,2 gastam mais de 60% da renda com aluguel. Dos 2.193 que informaram os gastos com prestação do imóvel, 60,53%, consomem até 30% de sua renda com as prestações.

Conforme os resultados preliminares, 9,2% dos domicílios tinham renda domiciliar média mensal de até R\$ 1000,00 valor um pouco inferior a 1 SM (R\$ 1.212,00 na data de referência da pesquisa de campo), para 25,3%, era entre R\$ 1.001,00 e R\$ 2.000,00, enquanto outros 17,2% obtinham até R\$ 2.001,00 até R\$ 3.000,00, abaixo de 3 SM da época. De acordo com estes resultados, estes grupos somavam 51,7% das famílias entrevistadas, que poderiam ser consideradas como público-alvo prioritário da política de HIS. Destaque-se ainda que outros 28,6% também poderiam ser alcançados pela política de HIS com benefícios e subsídios menores.

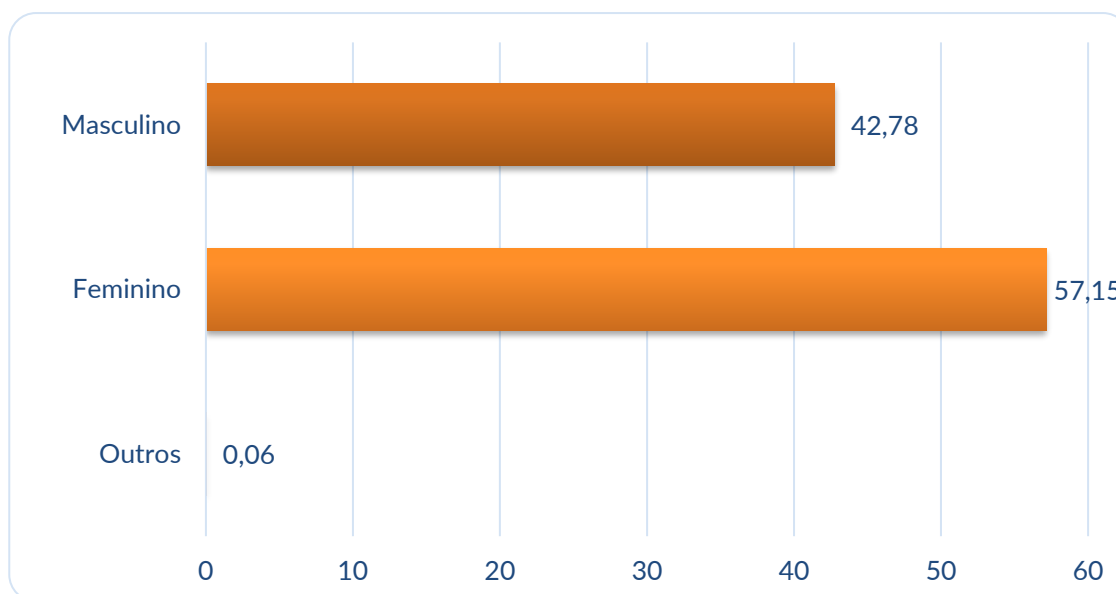


N = 24.665

**Gráfico 9: Percentual de domicílios entrevistados por faixa de renda domiciliar média mensal (em R\$).**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022.

A maioria dos domicílios entrevistados tem mulheres como responsáveis (57,15%). Os dados disponibilizados não permitem afirmar esta distribuição em relação à renda. No entanto, permitem corroborar a diretriz da política nacional de HIS, que confere prioridade para as famílias chefiadas por mulheres.



N=25.152

**Gráfico 10: Distribuição percentual de responsáveis pelo domicílio pelo gênero**

Fonte Censo da Cidadania, IDR, 2022

A seguir são apresentados os resultados do Censo da Cidadania, tomando como referência os Componentes e subcomponentes do déficit habitacional e da Inadequação Domiciliar.

### 3.3.3 Déficit Habitacional

#### *Adensamento familiar*

Os resultados preliminares do Censo da Cidadania, apresentam dados sobre a quantidade de cômodos e de pessoas nos domicílios. Entretanto, não foi possível cruzar estes dados para estimar quantos estariam em situação de adensamento familiar. A maioria dos domicílios do Município tinha 5 cômodos (40,5%), variando entre 33,6% e 48,6% entre os distritos. 75,5% dos domicílios abrigavam até 3 pessoas. Estes dados sugerem que poderia haver poucos domicílios adensados.



Número de cômodo por domicílios incluído cozinha e banheiro										
Cômodos	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
1	13	0,3	14	0,2	11	0,3	37	0,4	75	0,3
2	100	1,9	85	1,3	81	2,0	157	1,8	423	1,7
3	434	8,4	295	4,6	391	9,5	727	8,1	1.847	7,5
4	1.056	20,5	686	10,6	836	20,3	1.523	17,1	4.101	16,6
5	2.511	48,6	2.172	33,6	1.713	41,6	3.599	40,3	9.995	40,5
6	633	12,3	1.716	26,5	653	15,9	1.612	18,1	4.614	18,7
7	223	4,3	800	12,4	207	5,0	673	7,5	1.903	7,7
8	113	2,2	361	5,6	110	2,7	324	3,6	908	3,7
9	41	0,8	132	2,0	38	0,9	87	1,0	298	1,2
≥ 10	38	0,7	205	3,2	73	1,8	185	2,1	501	2,0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

Tabela 41: Número e percentual de domicílios entrevistados por quantidade de cômodos.

Fonte Censo da Cidadania, IDR, 2022

Espécie de domicílio										
Indivíduos	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
1	1.100	21,3	1.322	20,4	1.090	26,5	2.273	25,5	5.853	23,7
2	1.606	31,1	2.136	33	1.460	35,5	2.839	31,8	8.141	33
3	1.194	23,1	1.524	23,6	868	21,1	1.998	22,4	5.652	22,9
4	750	14,5	1.003	15,5	461	11,2	1.150	12,9	3.405	13,8
5	320	6,2	342	5,3	174	4,2	427	4,8	1.279	5,2
6	126	2,4	88	1,4	42	1	156	1,7	417	1,7
7	33	0,6	31	0,5	12	0,3	50	0,6	127	0,5
8	17	0,3	10	0,2	4	0,1	20	0,2	52	0,2
9	11	0,2	7	0,1	1	0	8	0,1	27	0,1
10	3	0,1	1	0	1	0	2	0	7	0
11	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0
13	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
≥ 20	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
NS/NR	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

Tabela 42: Número e percentual de domicílios entrevistados por número de indivíduos que residem no mesmo domicílio e por distrito

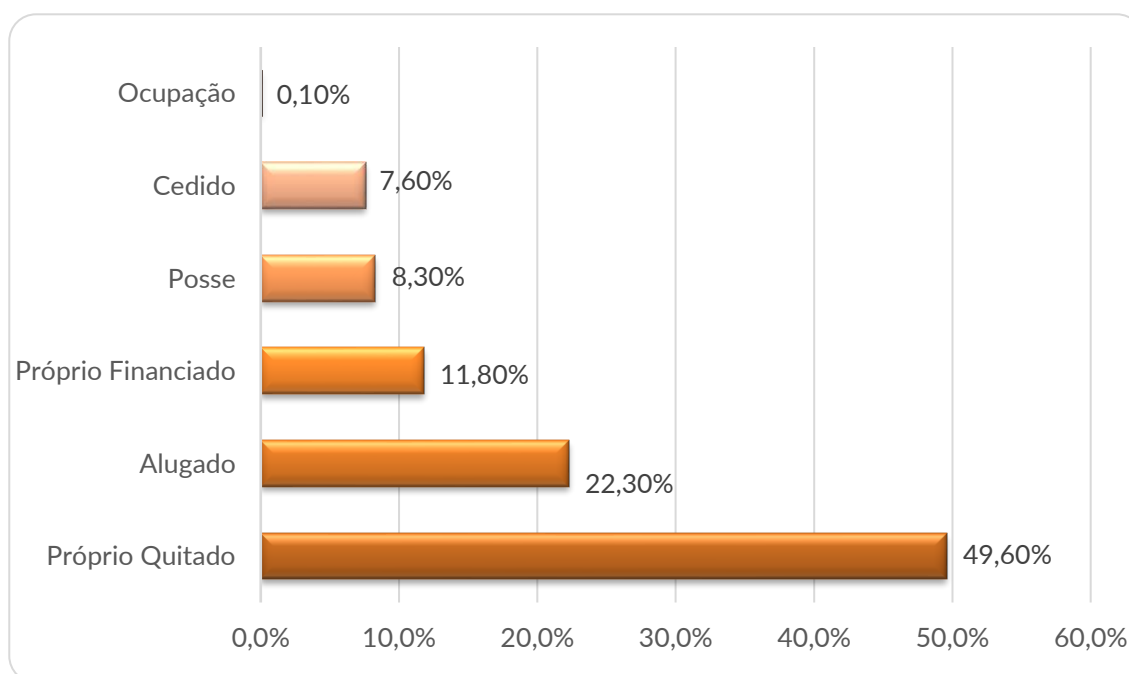
Fonte Censo da Cidadania, IDR, 2022



### **Despesas com a moradia**

Em relação a este componente, além do aluguel, o Censo da Cidadania traz também informações sobre a distribuição dos imóveis por condição de ocupação, os custos da moradia com a prestação do imóvel, ambos, quando foi o caso, somados às taxas condominiais, e sua proporção sobre a renda das famílias. Neste caso, os dados do Censo da Cidadania reforçam a pertinência de ampliar o escopo deste indicador, considerando o ônus do conjunto das despesas com moradia e não somente o aluguel.

De acordo com os resultados preliminares, 49,6% dos imóveis eram próprios, 22,3% alugados. Chama atenção que na média do Município, 8,3% eram classificados com posse, percentual que era o dobro no Distrito de Inoã. Já as ocupações, embora poucas em relação às demais categorias, se concentravam em Itaipuaçu.



N = 24.665

**Gráfico 11: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por situação do domicílio**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022





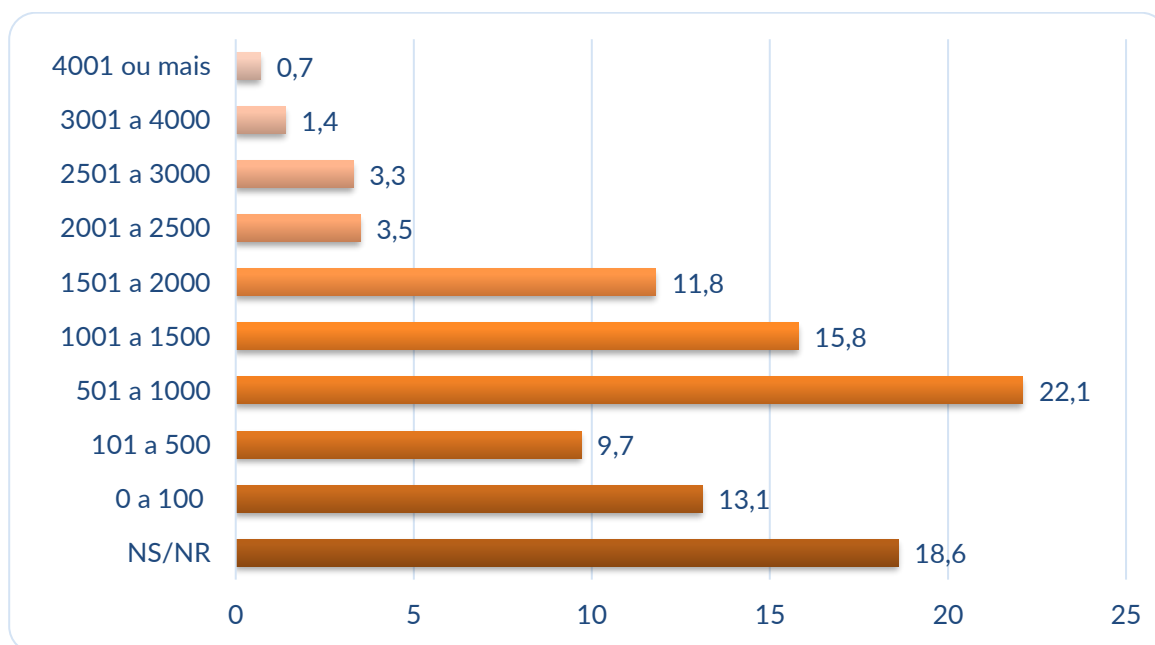
Situação de Domicílio										
Situação	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Alugado	1.079	20,9	1.270	19,6	1.252	30,4	1.892	21,2	5.493	22,3
Cedido	350	6,8	358	5,5	494	12	679	7,6	1.881	7,6
Ocupação	4	0,1	12	0,2	6	0,1	7	0,1	29	0,1
Posse	964	18,7	160	2,5	292	7,1	639	7,2	2.055	8,3
Próprio Financiado	670	13	1.376	21,3	265	6,4	600	6,7	2.911	11,8
Próprio quitado	2.079	40,3	3.282	50,8	1.803	43,8	5.079	56,9	12.243	49,6
NS/NR	16	0,3	8	0,1	1	0	28	0,3	53	0,1
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

**Tabela 43: Número e percentual de domicílios entrevistados por situação do domicílio por distrito**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

A prestação mensal dos imóveis próprios financiados era de até R\$1.000,00 para 44,9% das famílias ou de 60,7% se considerado o valor de R\$1.500,00

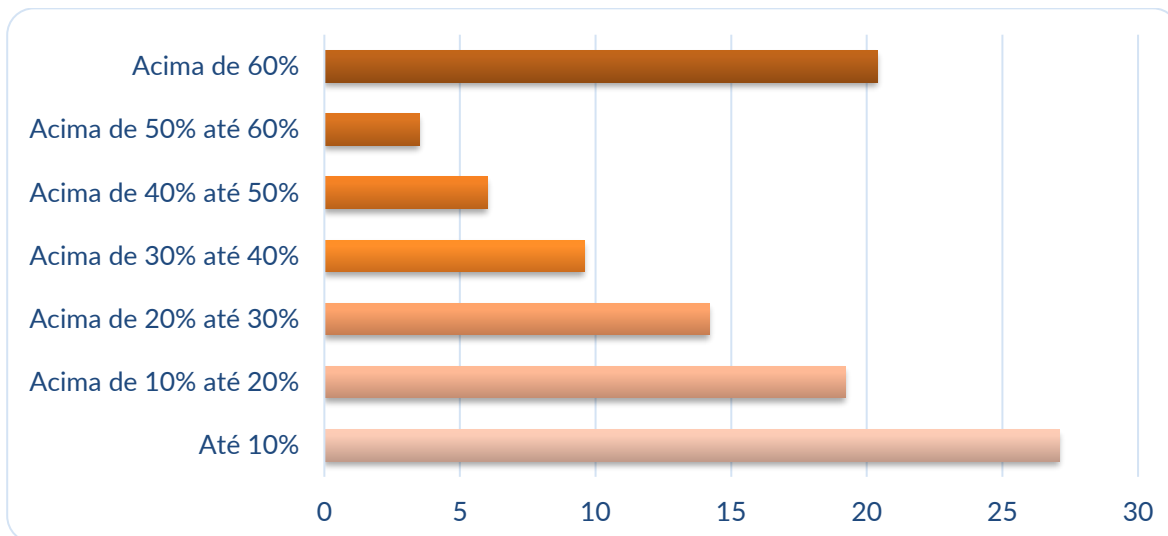
A proporção do valor das prestações, juntamente com as taxas condominiais sobre a renda, era de mais de 30%, portanto caracterizando ônus excessivo de acordo com os critérios técnicos adotados para a política nacional de HIS para 39,5 dos entrevistados. Sendo que para 20,4% das famílias essa proporção ultrapassava os 60%.



N = 2.911

**Gráfico 12: Distribuição percentual de domicílios entrevistados próprios financiados por faixa de valor da prestação mensal do financiamento (em R\$), incluindo condomínio**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

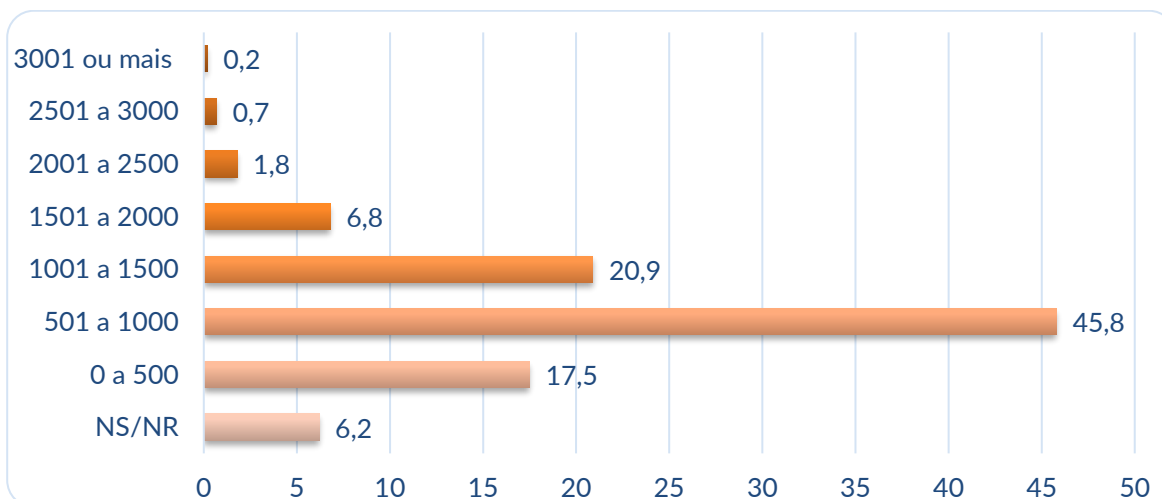


N = 2.417

**Gráfico 13: Distribuição percentual de domicílios próprios financiados entrevistados por faixa de ônus do valor da prestação do financiamento, incluindo condomínio, sobre a renda domiciliar média mensal**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

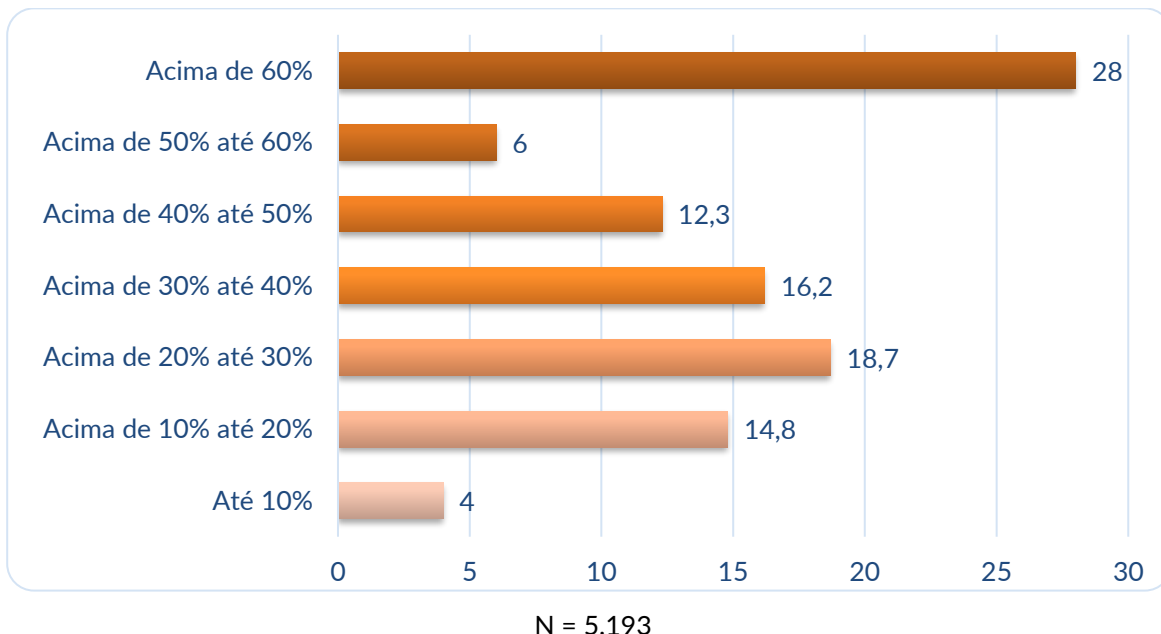
A despesa com aluguel e taxa condominial, quando foi o caso, era de até R\$500,00 para até 15,5% das famílias, e de R\$501,00 a R\$1.000,00 para 45,8%. Para outros 20,9% os valores iam de R\$1001,00 a R\$1.500,00. Para 62,5% das famílias as despesas com aluguel e condomínio, quando aplicável, ultrapassava os 30% de sua renda média mensal. Para 28%, essa proporção ultrapassava 60% de sua renda. De acordo com estes dados, havia um grande contingente de famílias afetadas pelo ônus excessivo do aluguel.



N = 5.493

**Gráfico 14: Distribuição percentual de domicílios entrevistados alugados por faixa de valor mensal do aluguel (em R\$), incluindo condomínio**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

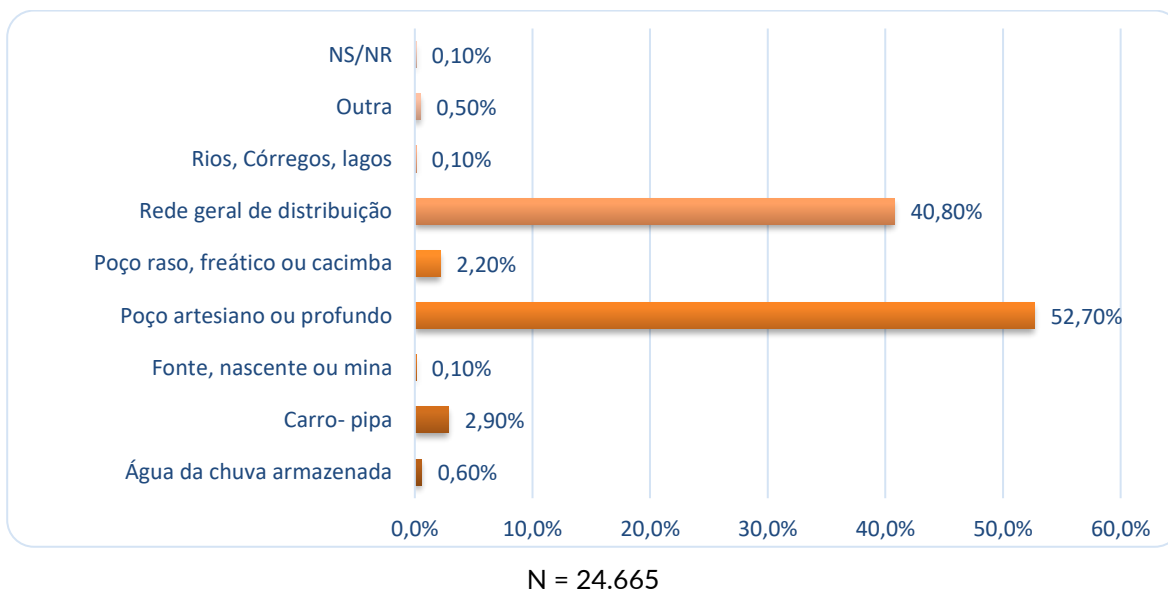


**Gráfico 15: Distribuição percentual de domicílios alugados entrevistados por faixa de ônus do valor do aluguel, incluindo condomínio, sobre a renda domiciliar média mensal**  
 Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

### 3.3.4. Inadequação domiciliar: Componentes e subcomponentes

#### *Abastecimento de Água*

De acordo com o Censo da Cidadania, 40,8% dos domicílios estavam ligados à rede geral de abastecimento de água. Esses dados contrariam aqueles coletados junto ao SNIS e a SANEMAR sobre a cobertura deste serviço.



**Gráfico 16: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por tipo de abastecimento de água**  
 Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



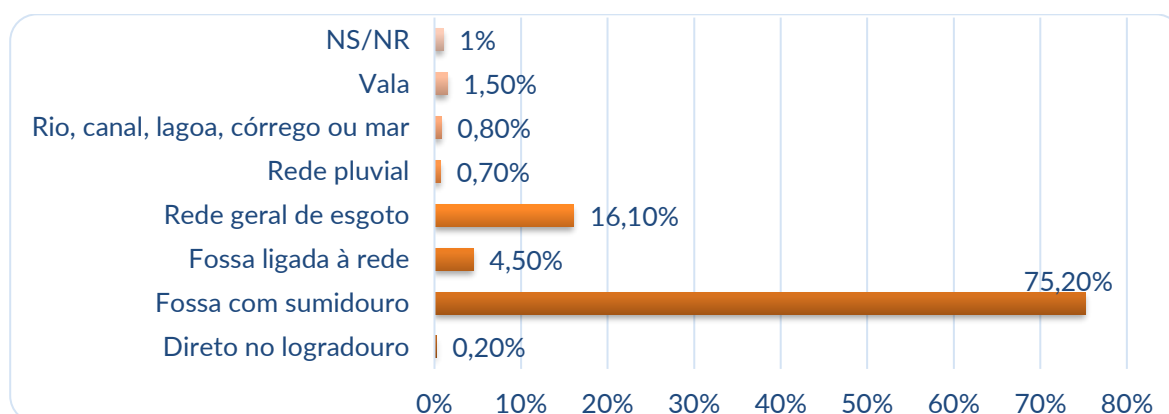
Tipo de abastecimento de água na residência - em 2022										
Abastecimento	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Água da chuva armazenada	6	0,1	2	0	74	1,8	64	0,7	146	0,6
Carro - Pipa	14	0,3	16	0,2	315	7,7	381	4,3	726	2,9
Fonte, nascente, mina	-	-	-	-	23	0,6	3	0	26	0,1
Poço artesiano ou profundo	2.015	39,0	2.922	45,2	2.784	67,7	5.268	59,0	12.989	52,7
Poço Raso, freático ou cacimba	27	0,5	31	0,5	125	3,0	366	4,1	549	2,2
Rede geral distribuição	3.087	59,8	3.438	53,2	775	18,8	2.768	31,0	10.068	40,8
Rios, córregos, lagos	-	-	-	-	11	0,3	5	0,1	16	0,1
Outra	9	0,2	55	0,9	6	0,1	55	0,6	125	0,5
NS/NR	4	0,1	2	0			14	0,2	20	0,1
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

**Tabela 44: Número e percentual de domicílios entrevistados por tipo de abastecimento de água por distritos**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022.

### Esgotamento Sanitário

De acordo com os dados levantados, 16,1% dos domicílios estavam ligados à rede geral de esgoto. Este percentual é praticamente o dobro daquele apontado pela SNIS e pela SANEMAR. Nota-se, ainda, que o percentual de fossas com sumidouro também é maior do que aqueles fornecidos pelo sistema e o órgão citados. É possível tratar-se de um problema conceitual, metodológico, já que para estes, há a separação entre fossa séptica, fossa e fossa rudimentar. A diferença pode se dever ainda ao alto percentual verificados em Inoã, onde os condomínios do MCMV dispõem de sistema próprio de coleta e tratamento de esgoto.



N = 24.665

**Gráfico 17: Percentual de domicílios entrevistados por forma de despejo de esgoto**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



Em que lugar é despejado o esgoto?										
Despejo	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Direto no logradouro	2	0	1	0	-	-	44	0,5	47	0,2
Fossa com sumidouro	2.142	41,5	6.148	95,1	4.010	97,5	6.247	70	18.547	75,2
Fossa ligada à rede	163	3,2	17	0,3	48	1,2	879	9,8	1.107	4,5
Rede geral de esgoto	2.264	43,9	278	4,3	22	0,5	1.408	15,8	3.972	16,1
Rede pluvial	97	1,9	13	0,2	6	0,1	50	0,6	166	0,7
Rio, canal, lagoa, córrego ou mar	64	1,2	-	-	2	0	131	1,5	197	0,8
Vala	323	6,3	-	-	18	0,4	37	0,4	378	1,5
NS/NR	107	2,1	9	0,1	7	0,2	128	1,4	253	1,0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

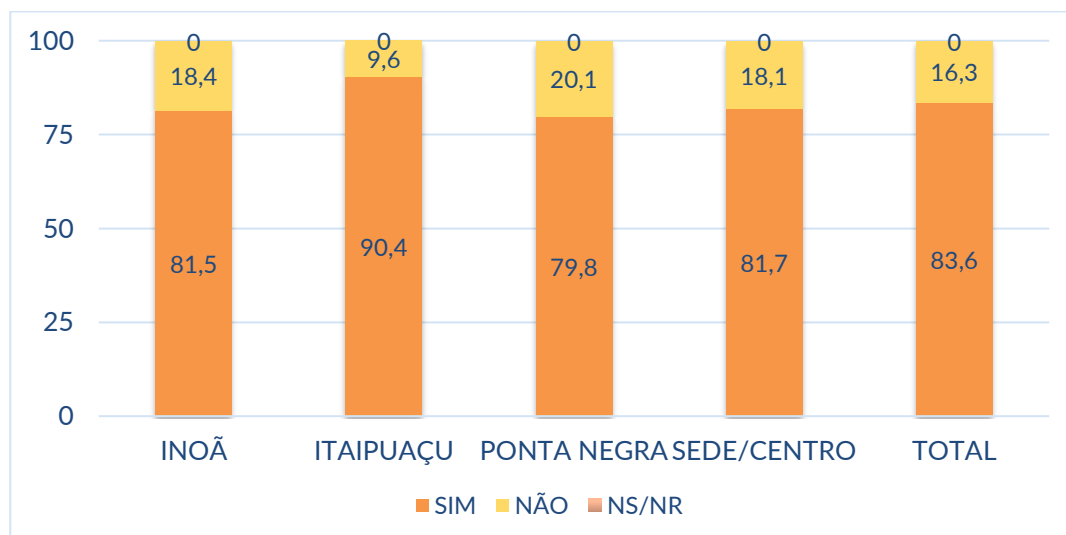
**Tabela 45: Número e percentual de domicílios entrevistados por tipo de esgotamento sanitário por distritos**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

### Internet

Este serviço não é previsto na metodologia da FJP. Vale salientar a relevância da sua inserção no Censo da Cidadania, pois representa o reconhecimento da essencialidade deste serviço nos tempos atuais, podendo ser tomado como uma contribuição para o aprimoramento da metodologia para estimar as necessidades habitacionais.

Os resultados mostram que, na média, mais de 83% das famílias têm acesso à internet no domicílio e 16,3% não têm. Sendo o pior resultado verificado em Ponta Negra e o melhor em Itaipuaçu. Entretanto, caberia distinguir entre os serviços de internet móvel ou fixa.



N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 18: Percentual de domicílios entrevistados por acesso à internet no domicílio e por distrito**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



### 3.3.5 Inadequações Edilícias

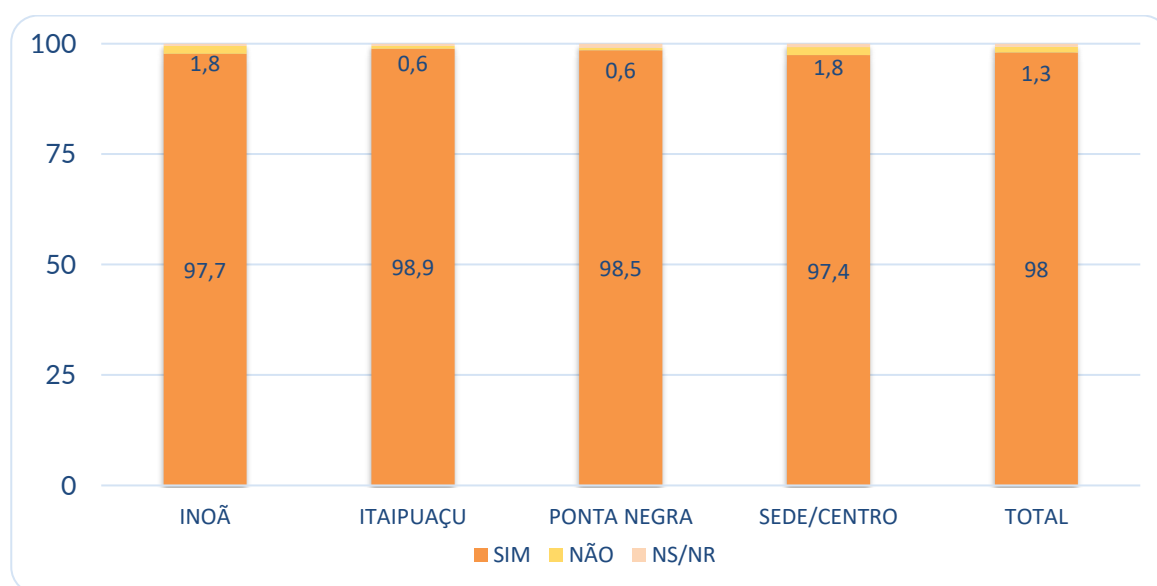
#### *Inexistência banheiro exclusivo*

De acordo com o Censo da Cidadania, 99,0% dos domicílios pesquisados possuem banheiro exclusivo em seu interior. O Censo da Cidadania levantou ainda informações sobre a existência de chuveiro, vaso sanitário e pia, que permitem uma percepção qualitativa sobre os banheiros, o que pode ser tomado como um aprimoramento para o levantamento sobre as necessidades habitacionais. Segundo os dados coletados, 98% dos banheiros possuem chuveiro, 99% tem vaso sanitário e 97,8 contam com pia.

Este domicílio possui banheiro?										
Banheiro	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Sim, dentro do domicílio	5.112	99,0	6.423	99,3	4.045	98,3	8.829	98,9	24.409	99,0
Sim, fora do domicílio, de uso comum a mais de um domicílio	12	0,2	6	0,1	25	0,6	4	0	47	0,2
Sim, fora do domicílio, de uso privado	11	0,2	6	0,1	32	0,8	24	0,3	73	0,3
Não possui	25	0,5	29	0,4	10	0,2	63	0,7	127	0,5
NS/NR	2	0	2	0	1	0	4	0	9	0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100,0</b>

**Tabela 46: Número e percentual de domicílios entrevistados por existência de banheiro por distrito**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



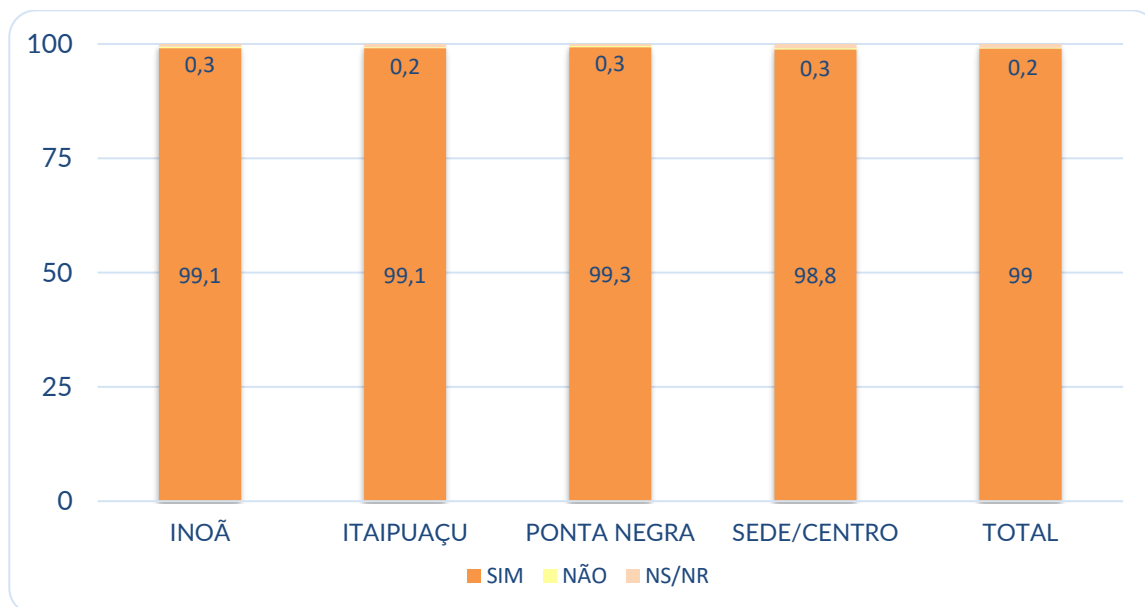
N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 19: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de chuveiro**





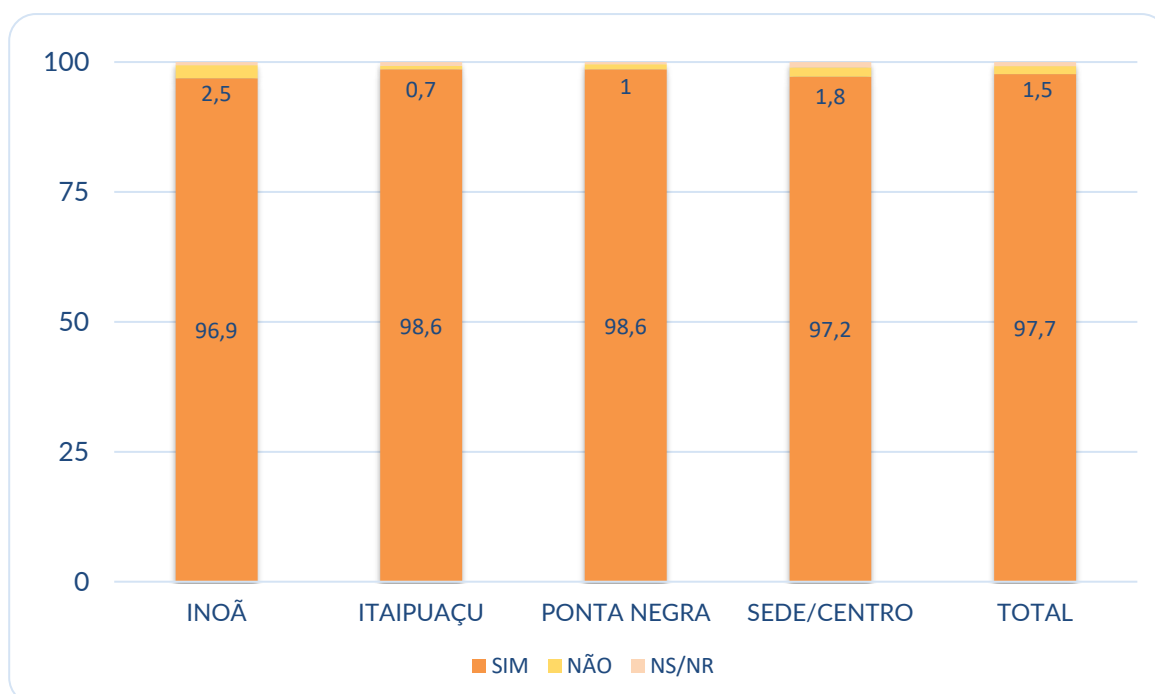
Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 20: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de vaso sanitário**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR., 2022



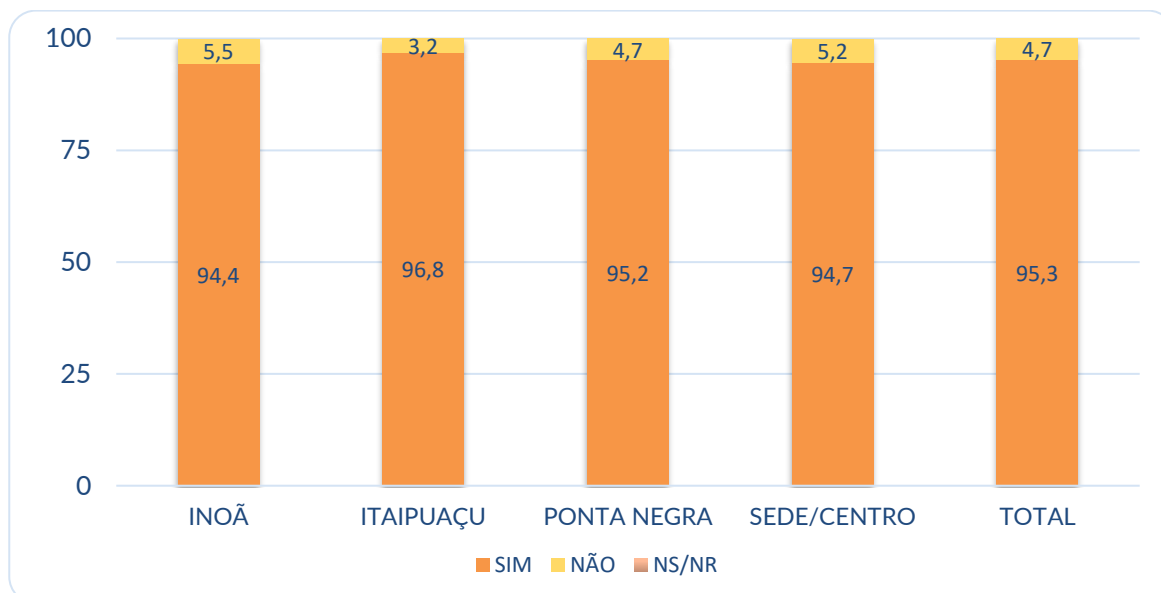
N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 21: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de pia**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

### **Piso Inadequado**

Quanto ao Piso, 95,3% dos domicílios têm piso de madeira, cerâmica ou cimento. Os resultados são praticamente os mesmos para os diferentes distritos.



N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
N total = 24.665

**Gráfico 22: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de piso de madeira, cerâmica ou cimento e por distrito**

Fonte e elaboração: Censo da Cidadania, IDR, 2022

### **Material das Paredes**

Este quesito não consta da metodologia da FJP, mas, conforme já apontado, deveria ser considerado, e sua inclusão no Censo da Cidadania pode ser tomada como uma contribuição relevante para estimar as necessidades habitacionais.

De acordo com os resultados preliminares do Censo da Cidadania, a quantidade de domicílios inadequados com base neste indicador é praticamente nula.



Material parede externa										
Material	Inoã		Itaipuaçu		Ponta Negra		Sede/Centro		Total Geral	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Alvenaria ou taipa com revestimento	4.711	91,3	6.325	97,8	3.966	96,4	8.512	95,4	23.514	95,3
Alvenaria sem revestimento	438	8,5	131	2,0	144	3,5	395	1,6	1.108	4,5
Madeira aproveitada de tapume, embalagens, andaime	-	-	-	-	1	0	2	0	3	0
Madeira para construção	7	0,1	5	0,1	-	0	5	0	17	0,1
NS/NR	-	-	1	0	-	-	1	0	2	0
Outro material	2	0	2	0	1	0	5	0	10	0
Sem parede	1	0	-	-	-	-	1	0	2	0
Taipa sem revestimento	3	0,1	2	0	1	0	3	0	9	0
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>5.162</b>	<b>100</b>	<b>6.466</b>	<b>100</b>	<b>4.113</b>	<b>100</b>	<b>8.924</b>	<b>100</b>	<b>24.665</b>	<b>100</b>

**Tabela 47: Número e percentual de domicílios entrevistados por material de paredes externas e por distrito**

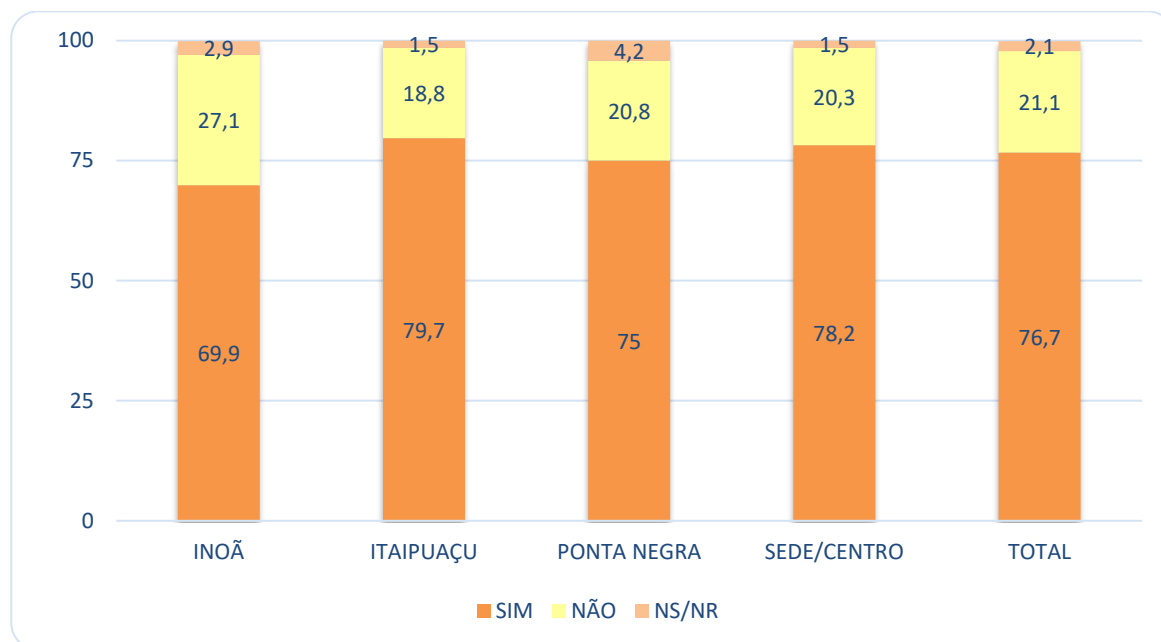
Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

### ***Inadequação Fundiária Urbana***

Os resultados mostram que 21,1% dos 15.154 domicílios declarados como próprios não constam do registro geral de imóveis (RGI). Este percentual varia entre 18,8% em Itaipuaçu e 27,1% em Inoã.

Caberia averiguar se a não regularização junto ao RGI estaria atrelada a algum impedimento formal ou legal, ou porque o proprietário não teve a iniciativa de registrar seu imóvel.

Neste item cabe incluir os 8,3% de imóveis citados como posse no Gráfico 13 e na Tabela 47 acima. Este, sem dúvida, podem ser considerados em situação de inadequação fundiária.



N Inoã = 2.749; N Itaipuaçu = 4.658; N Ponta Negra = 2.068; N Sede/Centro = 5.679;  
N total = 15.154

**Gráfico 23: Distribuição percentual de domicílios entrevistados próprios por existência de registro geral de imóveis (RGI)**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

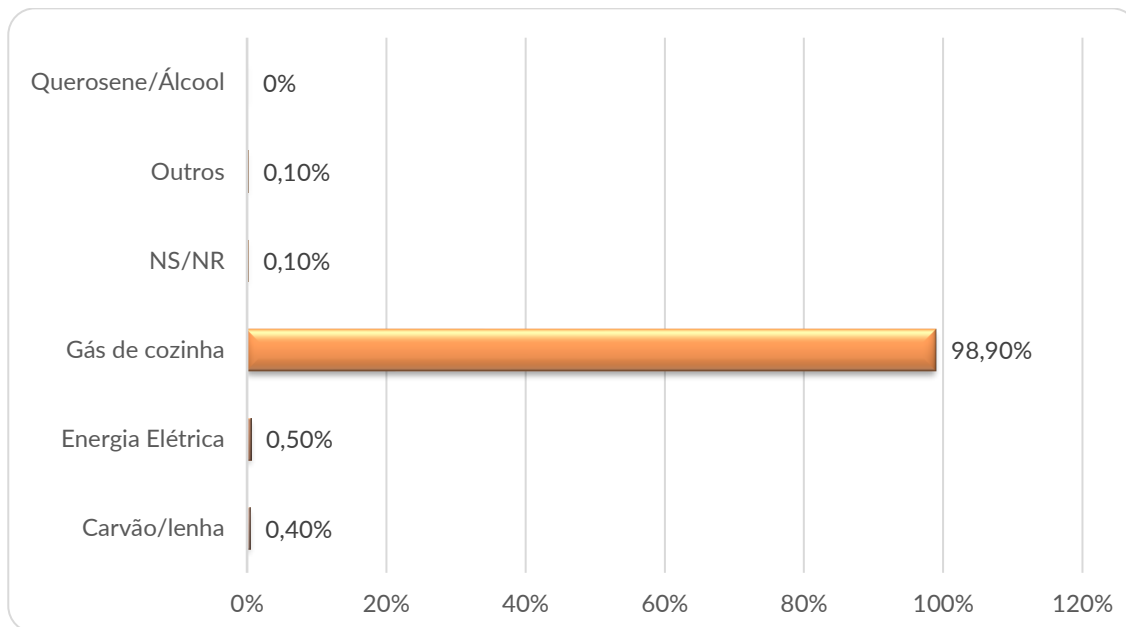
### ***Outros aspectos pesquisados pelo Censo da Cidadania***

O Censo da Cidadania pesquisou dados sobre alguns equipamentos que, por sua natureza, têm relação com a qualidade de vida nos domicílios. Desse modo, contribuem para um aprimoramento das estimativas das necessidades habitacionais do público-alvo da política de HIS. Estes aspectos são apresentados a seguir

#### ***Tipo de Combustível utilizado para Cozinhar Alimentos***

De acordo com o Censo da Cidadania, 98,9% dos domicílios utilizam gás de cozinha para o preparo de alimentos, 98,7 utilizam fogão a gás ou elétrico, 98,6% possuem geladeira e 79,9, possuem máquina de lavar roupa. Já em relação a existência de filtro de água, o percentual dos domicílios que o possuem é de 50,5%.

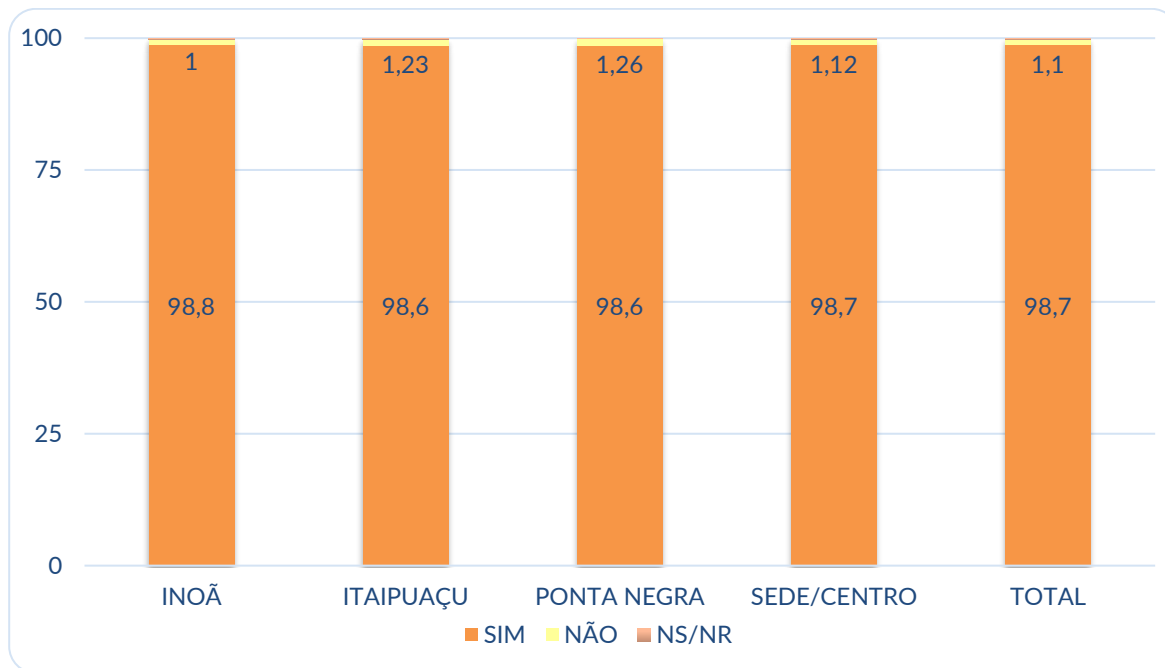
Estes dados, exceto do filtro de água, se mostram satisfatórios, no sentido de garantir o básico de conforto e segurança para as famílias em seus domicílios.



N = 24.665

**Gráfico 24: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por tipo de combustível mais utilizado para cozinhar alimentos**

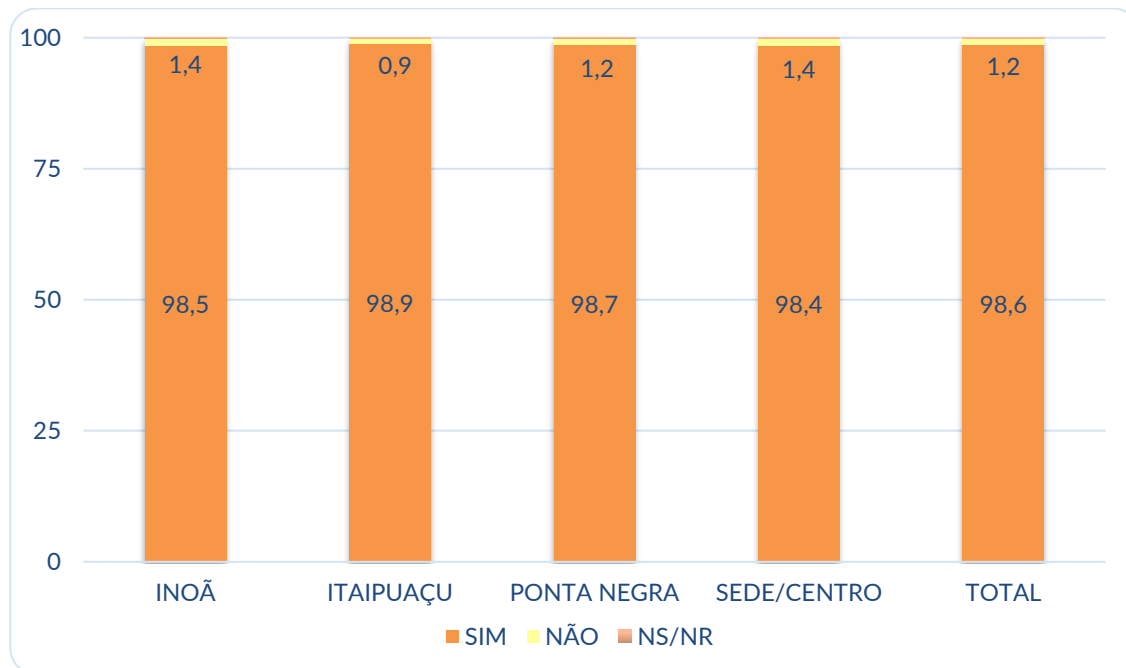
Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 25: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de fogão a gás ou elétrico**

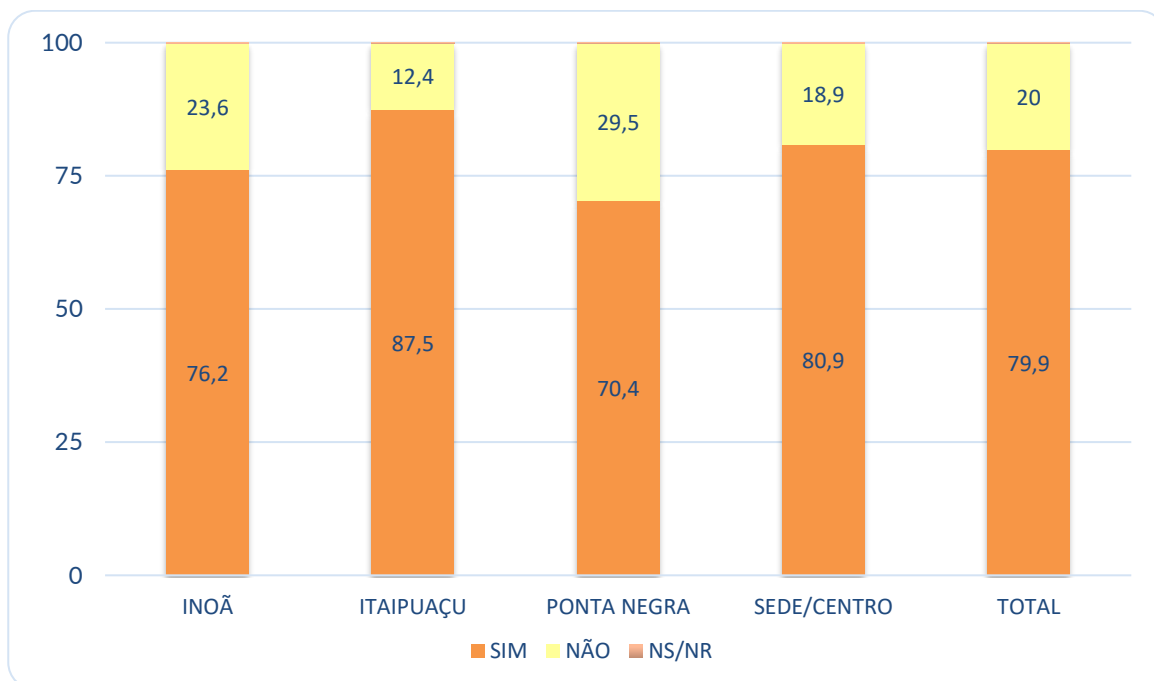
Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022



N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 26: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de geladeira na residência**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

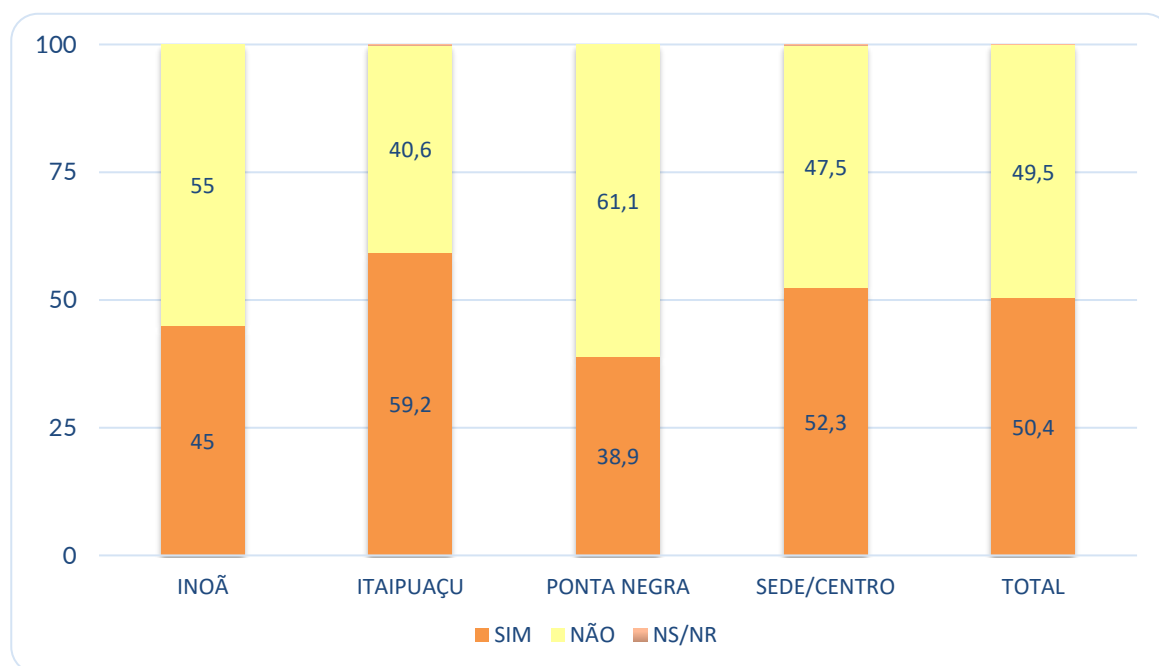


N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
 N total = 24.665

**Gráfico 27: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência máquina de lavar.**

Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022





N Inoã = 5.162; N Itaipuaçu = 6.466; N Ponta Negra = 4.113; N Sede/Centro = 8.924;  
N total = 24.665

**Gráfico 28: Distribuição percentual de domicílios entrevistados por existência de geladeira na residência**

. Fonte: Censo da Cidadania, IDR, 2022

Este conjunto de dados coletados pelo Censo da Cidadania, em que pese não cobrir todos os aspectos que compõem a metodologia da FJP e de representar uma amostra menor do que a do CadÚnico, representa material de grande valor por introduzir novos elementos e variáveis para um aprimoramento da metodologia para estimar as necessidades habitacionais. De um modo geral, os resultados do Censo da Cidadania corroboram em termos de ordem de grandeza, aqueles oriundos do CadÚnico.

### 3.4 Assentamentos Precários

Os dados sobre assentamentos precários representam, de imediato, informação sobre o subcomponente Inadequação Fundiária da metodologia da FJP. Entretanto, eles tendem a conter demandas referentes ao Déficit Habitacional e aos outros subcomponentes da Inadequação domiciliar.

O TR para revisão do PLHIS Maricá, estabeleceu que deveria ser elaborada uma proposta de metodologia para caracterização dos assentamentos precários no Município. Sendo assim, apresenta-se a proposta preliminar para esta metodologia que tem o intuito de permitir uma caracterização e classificação de modo a orientar do trabalho de regularização fundiária e urbanística da SHAB.

A proposta consiste em quatro etapas: mapeamento preliminar, caracterização básica, vistorias de campo e consolidação do mapeamento e caracterização. A seguir será feita uma apresentação da proposta preliminar. Na sequência, apresentam-se uma síntese



da evolução dos assentamentos precários em Maricá e sua situação atual, com base na aplicação da primeira etapa da metodologia proposta. Por fim são apresentados os resultados preliminares do teste piloto da segunda e terceira etapa da metodologia, aplicada em quatro assentamentos definidos pela SHAB.

Cabe ainda mencionar que não foi possível no âmbito deste Diagnóstico, com base nos dados disponibilizados, verificar se os domicílios situados nos assentamentos precários estão contabilizados nas bases do CadÚnico do Chegou a Sua Vez e do Censo da Cidadania. De todo modo, a identificação dos assentamentos e a estimativa de suas dimensões e da quantidade de domicílios neles existentes, representam dados de grande relevância para a elaboração deste Diagnóstico.

### 3.4.1 Metodologia para Caracterização dos Assentamentos Precários

Apresenta-se a seguir uma proposta metodológica para a caracterização dos Assentamentos Precários em Maricá. Esta metodologia visa possibilitar uma caracterização dos assentamentos precários a fim de preencher lacunas sobre as informações desses territórios.

O mapeamento desses assentamentos fornece um panorama da infraestrutura urbana onde estão inseridos, considerando temas como acessibilidade e circulação, serviços e equipamentos públicos. Além disso, permite conhecer as condições socioeconômicas e das moradias de seus habitantes. Desse modo, é possível fazer uma classificação por categorias de intervenção, visando ao dimensionamento de recursos demandados para a inclusão socioespacial das pessoas que vivem nestes assentamentos.

Esta metodologia é baseada no trabalho desenvolvido pela Universidade Federal do ABC, juntamente com a CDHU, e utilizada pelo então Ministério das Cidades, além de considerar parâmetros estabelecidos pelo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), por instituições como IBGE e Fundação João Pinheiro, para caracterização e classificação destes assentamentos.

Os assentamentos humanos que não oferecem condições de moradia digna e adequada para os seus habitantes são definidos como *ocupações em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) dispostos com frequência de forma desordenada, densa e carentes de serviços públicos essenciais, podendo ainda estar em áreas com restrição à ocupação*”. Ou seja, suas marcas são a irregularidade fundiária e a precariedade de condições urbanísticas e edilícias. Para o IBGE uma aglomeração nesta situação deve ter no mínimo 51 domicílios. De acordo com a legislação de Maricá, não há esta limitação.

Estes assentamentos recebem diferentes denominações. Alguns de cunho político social como favela ou comunidade carente, outros carregam um sentido mais técnico



como informais, subnormais ou precários. Com relação a estes últimos, cabem breves comentários sobre o sentido etimológico dos termos.

O termo informal, sugere contraposição à formalidade da situação, ou seja, algo que esteja fora ou à margem do padrão. Nesse sentido, precisa ser colocado para “dentro” do normal, do formal, ou seja, o parâmetro é a norma e, portanto, a ação é adequar à norma. O termo subnormal, além de apontar na mesma direção, sugere que, além de não ser o normal, é inferior. Com relação ao termo precário, indica algo insuficiente que precisa ser suprido. Nesse sentido, o parâmetro não é o formal, mas as necessidades. Desse modo, a ação pressupõe adaptação para superação das precariedades, o que, não necessariamente implica no cumprimento da norma. Antes, pode implicar na adaptação desta para permitir a superação das precariedades.

Tendo em vista estas brevíssimas considerações, adota-se o termo precário, conforme já vem sendo utilizado neste diagnóstico, para nomear tais assentamentos. Ademais, essa terminologia é utilizada por diversos órgãos, tanto em nível governamental quanto acadêmico. Assim, ela facilita a compreensão do trabalho e a formulação de propostas para obtenção de possíveis recursos oriundos de outras esferas de governo.

A metodologia prevê uma aproximação gradativa para o conhecimento da realidade dos assentamentos precários. Inicialmente, do ponto de vista físico territorial, podemos ter duas classificações: (i) assentamentos não adensados, que são aqueles com faces bem definidas e possível circulação interna por carros e caminhões e espaçamento entre as casas, e; (ii) assentamentos adensados, aqueles que possuem em parte, ou em sua totalidade, faces sem quadras definidas, vias do tipo becos, trilhas ou escadarias, pouco ou nenhum espaçamento entre as casas, acessibilidade restrita, e poucas – ou nenhuma – faces reconhecíveis ou mapeadas.

As principais informações a serem levantadas, tendo como base a metodologia do IBGE, sob o ponto de vista físico territorial, são:

- capacidade de circulação da via,
- pavimentação da via,
- existência de bueiro/boca de lobo,
- existência de iluminação pública,
- existência ponto de ônibus/van,
- sinalização para bicicletas,
- calçada/passeio,
- obstáculo na calçada,
- rampa para cadeirante,
- arborização.

Em seguida, são levados em conta aspectos urbanísticos, sociais e ambientais. Com base na metodologia definida pelo MCidades, a partir do trabalho desenvolvido pela



UFABC. Essa metodologia define três tipos de assentamentos, a saber: assentamentos consolidados, assentamentos consolidáveis e assentamentos não consolidáveis.

Consolidados: são assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário etc.), assim como a execução de obras estruturais. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis: o assentamento “consolidável” é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção de parte das famílias moradoras. A realocação (remoção) pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, para executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.

Não consolidáveis: aquele assentamento que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e *non aedificandi*. Os núcleos “não consolidáveis” são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.

Assim como no caso da nomenclatura para os assentamentos, o uso de metodologias já consolidadas para a caracterização dos mesmos, permite que o trabalho seja comparável regionalmente (e até nacionalmente), identificando a demanda e mobilizando recursos, além de possibilitar um melhor acompanhamento e avaliação das políticas públicas.

### **3.4.2 Mapeamento e caracterização dos assentamentos precários**

Usando como base o Guia para Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários (MCidades, 2010), tem-se a sequência metodológica para ser aplicada no município de Maricá. A primeira etapa do trabalho – Mapeamento Preliminar - pode ser desenvolvida em escritório, a fim de otimizar tempo e recurso e preparar as etapas seguintes: caracterização prévia e levantamento de campo.

#### ***Mapeamento preliminar dos assentamentos precários***

Consiste na Coleta de informações cartográficas e dados secundários disponíveis, dentre eles:



- contagem de população desagregados por setor censitário, se houver;
- cadastro e mapeamento dos assentamentos da prefeitura;
- cadastro existente sobre os empreendimentos irregulares;
- levantamento topográfico existente das áreas em processo de regularização fundiária e/ou urbanização;
- cadastro das áreas de risco (Defesa Civil) e/ou fragilidade ambiental;
- cadastro das concessionárias de serviços públicos (água, esgoto, energia), se houver;
- cadastro social e de saúde – beneficiários de programas assistenciais e comunidades com alto grau de vulnerabilidade em saúde pública.

A partir da coleta destas informações passe-se para as seguintes tarefas:

- uniformização e inserção das informações coletadas na base cartográfica;
- pré-delimitação dos assentamentos, criando perímetros (neste caso, já existe o perímetro);
- sobreposição da pré-delimitação com a aerofotogrametria ou imagem de satélite, para os ajustes iniciais. (Deve ser considerado o padrão ou “textura” do traçado urbano, que geralmente é diferente do entorno);
- atribuição/uniformização da identificação de cada assentamento, a partir dos perímetros pré-delimitado pela SHAB. (Pode ser um número associado ao nome do assentamento ou a uma tipologia).

### **Caracterização básica**

#### **✓ Caracterização preliminar dos assentamentos:**

Antes da visita de campo, há ainda a preparação do segundo conjunto de informações. As variáveis mais relevantes são apresentadas no quadro abaixo – que permitirão a construção de tipologias e, em seguida, uma classificação dos assentamentos com base nestas tipologias.

Nesta etapa, ainda antes de ir a campo, deve-se buscar informações que complementem aquelas utilizadas no mapeamento, para preenchimento de uma tabela de indicadores para o perímetro de cada assentamento pré-delimitado.

#### **✓ Variáveis mínimas para o levantamento:**

- **Imagem:** marcação do limite do assentamento na Imagem de satélite;
- **Nome:** nomenclatura do Assentamento;
- **Bairro ou distrito:** localização do Assentamento;
- **Área:** metragem quadrada do assentamento em m<sup>2</sup>);
- **Tipologia:** classificação do tecido pela tipologia predominante;



- **Consolidação:** classificação do assentamento quanto ao nível de consolidação;
- **Área de Risco:** verificado se está incluído em área de suscetibilidade a inundações ou de risco geológico;
- **Infraestrutura Básica:** verificação visual da infraestrutura existente;
- **Quantitativo de unidades:** quantificação do número estimado de unidades.

Para completar a caracterização, foi incorporada ao levantamento prévio a definição da tipologia de tecido dos assentamentos (TEC), que explicitam demandas diferenciadas de intervenções, tomando como base o trabalho da UFABC, desenvolvido em parceria com a CDHU.

A caracterização prévia das chamadas TEC pode ser realizada através da análise morfológica dos territórios, com suporte visual de imagens de satélite, e complementada com o trabalho de campo.

Nem todas as tipologias apresentadas precisam estar presentes no município, o que pode ser revisto e adaptado à realidade local posteriormente. Deste modo, tem-se as seguintes categorias e características:

Tipologia	Principais características dos tecidos
TEC 1 morros	ocupação de áreas íngremes e acidentados
	quadras em formato não geométrico ou quadras abertas
	estreitamento das vias internas
	predomínio de vielas, becos e escadarias
	área dos lotes quase sempre inferior ao padrão do entorno
	divisas dos lotes nem sempre demarcadas
	habitações em diferentes estágios de consolidação e graus de precariedade
TEC 2 palafitas	ocupações em beira de rios ou mangues
	ausência de definição de quadra
	ausência ou precariedade de infraestrutura básica
	acessos muito precários
	alta densidade de ocupação
	habitações muito precárias
TEC 3 áreas úmidas	ocupação de áreas ambientalmente sensíveis (APP de rios e córregos)
	ocupações de áreas aterradas de mangue e restinga
	ocupações lineares ao longo de rios e córregos
	densidade e grau de precariedade variáveis
	áreas sujeitas a inundação





TEC 4 ocupação desordenada	descaracterização da lógica espacial do entorno
	ausência de traçado regular e de uniformidade dos elementos urbanos
	vias de padrão distinto do entorno
	bolsões conformados por vários lotes, servidos por vielas
	alta densidade de ocupação
	lotes com geometrias distintas e padrões inferiores ao do entorno
	habitações em diferentes estágios de consolidação e graus de precariedade, geralmente ocupando inteiramente o lote
	possibilidade de incluir áreas de risco e APP
TEC 5 ocupação ordenada	declividade média ou baixa
	quadras bem definidas e contornadas por vias carroçáveis
	pode apresentar distintas demandas por infraestrutura
	lotes com áreas menores que os do entorno
	lotes podem ter subdivisões nos fundos
	habitações de padrão popular, geralmente ocupando todo o lote
	pode apresentar áreas de risco e APP
TEC 6 ocupação esparsa	“bancos de terras” clandestinos
	menor grau de consolidação
	localizados geralmente em áreas de preservação ambiental
	ausência de quadras bem definidas
	ausência de infraestrutura básica e serviços urbanos
	viário carroçável
	baixa ou média densidade de ocupação
	predomínio de espaços vazios entre as habitações

**Tabela 48: Tipologia de tecidos e principais características**

Fonte: UFABC

### ✓ *Vistorias em campo*

A visita de campo serve para melhorar a interpretação das imagens aéreas e complementar o cadastro socioeconômico. Caso não seja possível visitar todos os assentamentos, é recomendável que haja vistorias em áreas representativas de todos os tipos de “texturas” identificadas no mapeamento prévio.

### **Consolidação do mapeamento e caracterização:**

A consolidação do mapeamento, com a delimitação final do perímetro dos assentamentos precários, é realizada por meio de georreferenciamento e consolidação do levantamento socioeconômico. As informações deverão ser consolidadas em uma ficha cadastral, com a identificação e a situação do assentamento e de seus moradores



em relação a aspectos como: áreas de risco e restrição à ocupação; condição das infraestruturas básicas, padrão urbanístico do viário e dos lotes, qualidade e densidade das edificações e condições socioeconômicas dos moradores.

Com essas informações será possível indicar no mapa as características e necessidades dos assentamentos de modo a orientar as ações para regularização fundiária e urbanística. Elas deverão permitir que sejam identificadas e definidas um planejamento e ordenamento das prioridades para as ações.

A seguir são apresentados os resultados da aplicação da primeira etapa da metodologia para a caracterização dos 137 assentamentos precários identificados pela SHAB. Em seguida serão apresentados os resultados do teste piloto de aplicação das demais etapas em quatro assentamentos designados pela SHAB.

### **3.4.3 Evolução dos assentamentos precários em Maricá**

Para analisar a evolução assentamentos precários em Maricá, toma-se como referência aqueles que foram reconhecidos como assentamentos precários e declarados ou indicados para serem declarados como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) no Município no PD 2006 e na legislação subsequente.

O PD de 2006, ao identificar 29 áreas para serem declarados como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), estabeleceu o reconhecimento dos assentamentos precários como objeto das políticas públicas municipais. A partir de então, este reconhecimento esteve presente em diversas outras leis, sempre com o procedimento de declarar os assentamentos precários como AEIS. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) 2.272, de 2008, criou 31 AEIS, sendo que não constavam da lista do PD 2006.

Em 2009, foi aprovada a Lei 2.301, que instituiu a Política Habitacional de Maricá, apresentando uma nova listagem, com diferenças em relação às duas anteriores.

Em 2010, o Censo do IBGE reconheceu 15 assentamentos precários (subnormais na nomenclatura do IBGE), onde viviam 9751 pessoas em 2997 domicílios permanentes ocupados, com uma média de 3,25 pessoas por domicílio. Importante ressaltar que o IBGE não considera os aglomerados com até 50 domicílios.

O Diagnóstico que serviu de base para elaboração do PLHIS em 2012 apresentou a lista dos 29 assentamentos precários que consta do PD de 2006. Entretanto, apresentou uma segunda relação de 31 assentamentos que foram visitados, com diferenças em relação àquela.

Desse modo, pode-se apontar que até 2012, o Município havia reconhecido a existência de pelo menos 31 assentamentos precários para serem objeto de ações de políticas públicas.



### 3.4.4 Situação Atual

Para a elaboração deste diagnóstico, a SHAB apresentou uma relação de assentamentos precários já identificados para serem objeto de Regularização Fundiária Urbana – Reurb S, nos termos da legislação em vigor.

A partir da relação apresentada, foi feito um exercício de verificação e delimitação das áreas, que permitiram corrigir sobreposições e duplicações dos dados e, em seguida, foi feita uma estimativa de quantidade de domicílios a partir das imagens com base nos programas Google Earth e ArcGis.

### 3.4.5 Inadequação Fundiária

Os resultados apontam para uma quantidade de 137 assentamentos precários, com uma quantidade estimada de 9.912 domicílios, vide ANEXO 1. O que representa um crescimento significativo da quantidade de assentamentos precários no Município nos últimos 10 anos. Na avaliação deste crescimento, há que se levar em conta que, apesar dos esforços da administração municipal, ocorreu um expressivo aumento da população, juntamente com o empobrecimento, em consequência da crise econômica com a qual o país convive desde meados da década de 2010.

Do total de assentamentos, 73 estão situados no Distrito Sede, que abrigam a maior parcela da estimativa de domicílios. Vale destacar que o Distrito de Inoã tem a menor quantidade de assentamentos precários com a segunda maior quantidade estimada de domicílios.

Distrito	Quantidade de Assentamentos Precários	% do total	Quantidade estimada de Domicílios	% do total
Sede	73	53,30%	4268	43,10%
Ponta Negra	30	21,90%	1710	17,30%
Inoã	15	10,90%	3535	35,70%
Itaipuaçu	19	13,90%	399	4,00%
Total	137	100,00%	9912	100,00%

Tabela 50: Distribuição dos assentamentos precários por distrito

Fonte: elaboração própria

O conjunto dos assentamentos precários representa uma área estimada de 6.251.069m<sup>2</sup>, com uma grande variação de área e de quantidade de domicílios, entre eles, o que indica densidades domiciliares (nº de domicílios por assentamento) variadas e, possivelmente, oportunidades de construção de moradias para abrigar mais famílias.

Estes 9.912 domicílios representam, em princípio, a demanda por inadequação domiciliar para o PLHIS. Entretanto, será necessário fazer levantamentos de campo para contabilizar de modo preciso a quantidade de domicílios nos assentamentos



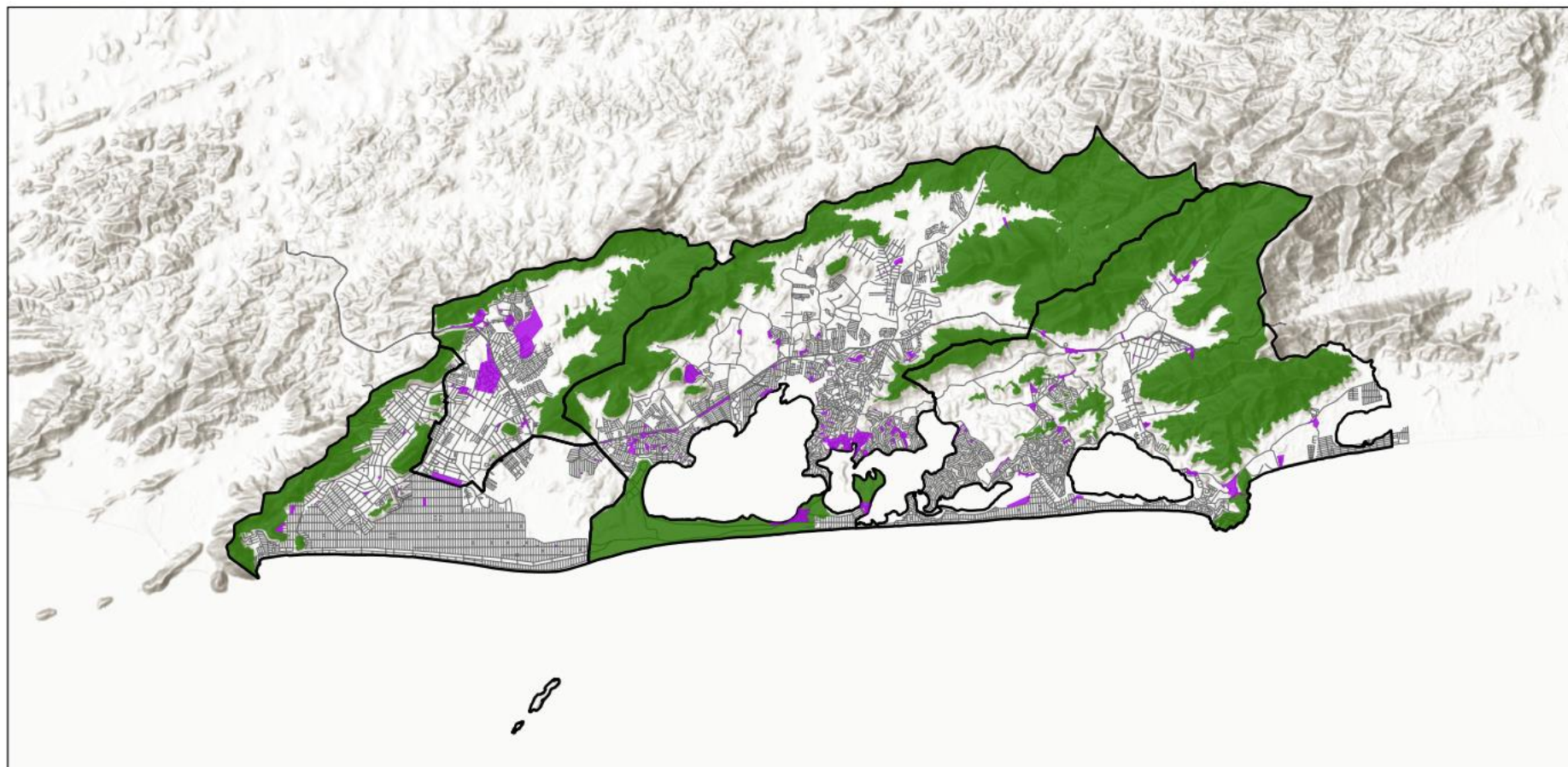
precários. Este exercício certamente permitirá uma análise aprofundada da situação, servindo de orientação para o detalhamento das ações para enfrentá-la.

### 3.4.6 Domicílios em Áreas de Risco





Cabe ressaltar que dos 137 assentamentos precários identificados, 4614 domicílios que estão em áreas sujeitas a alagamentos e outros 1111 domicílios, são próximos de encostas, rios e lagoas, perfazendo um total de 5.725 potencialmente em áreas de risco e que podem implicar na realocação, representando acréscimo de moradias para a estimativa de déficit habitacional. É importante ressaltar que esta situação não reduz a estimativa de inadequação fundiária, uma vez que, mesmo que haja necessidade de realocação de famílias, há a possibilidade de serem reassentadas nos mesmos assentamentos ou em outros, conforme apontado acima. Nesse sentido, até que se tenha clareza das situações, permanece a necessidade de que tenham sua condição de acesso à moradia assegurada.

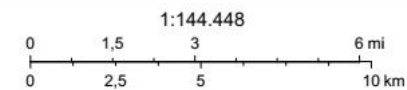
Os dados das bases analisadas demonstram que a questão da HIS em Maricá é ampla e complexa. Com base nestes dados é possível a inclusão de novos componentes para estimar as necessidades habitacionais além daqueles que compõem a metodologia da FJP.

No capítulo a seguir, é apresentada uma leitura social que traz uma dimensão qualitativa sobre a questão da HIS em Maricá, a partir dos processos participativos de escuta junto a moradores e representantes da sociedade civil de Maricá.



05/07/2023

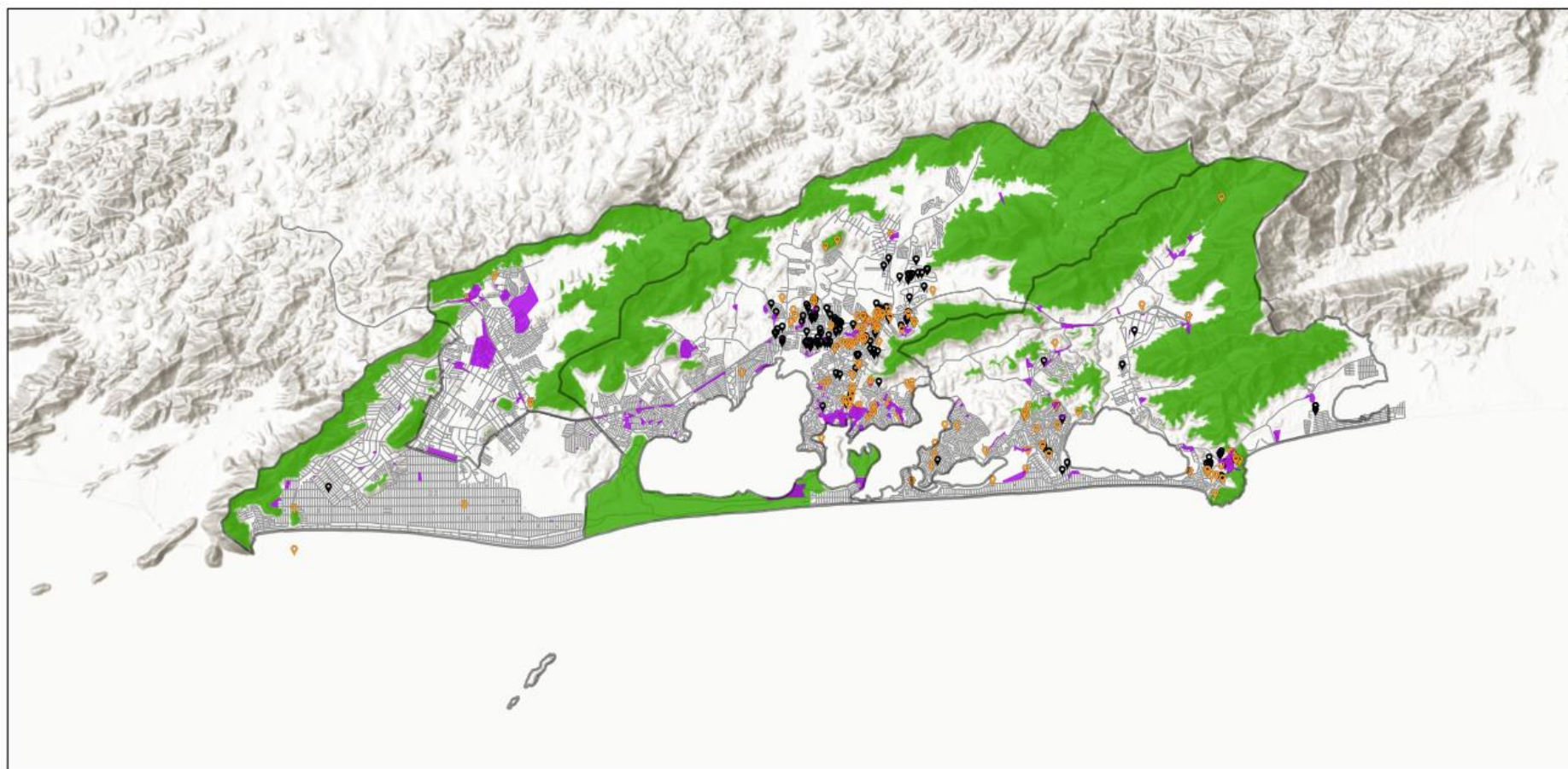
-  Assentamentos Precários
-  Limites Administrativos - Distritos
-  Áreas protegidas
-  Arruamento



Esri, CGIAR

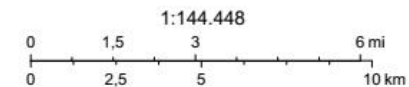
**Mapa 13: Assentamento precários**  
Fonte: Elaboração própria, base de dados Símfomar





05/07/2023

- |                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Distritos                   | Pontos de Suscetibilidade a Inundação |
| Assentamentos Precários     | Áreas Protegidas                      |
| Pontos de Riscos Geológicos | Arruamento                            |



Esri, CGIAR

**Mapa 14: Sobreposição das áreas de risco e assentamento precários**

Fonte: Elaboração própria, base de dados Sinfomar





### 3.4.7 Teste Piloto de Aplicação da Metodologia para Caracterização dos Assentamentos Precários

A SHAB definiu quatro assentamento, um em cada Distrito do Município, para a testagem da metodologia. Foram definidos dois assentamentos consolidáveis, um assentamento consolidado e um assentamento não consolidável, de acordo com a caracterização prévia:

- ✓ 1º distrito- Parque Nanci
- ✓ 2º distrito- Estação
- ✓ 3º distrito- Monte Castelo
- ✓ 4º distrito- Rincão Mimoso

O teste consistiu na implementação da terceira e quarta etapas da metodologia. Para o trabalho de campo, foram utilizadas as informações levantadas nas etapas iniciais previstas na metodologia. O teste serviu para complementar a ficha de caracterização e esclarecer dúvidas identificadas em escritório. Na visita de campo foi feita a consolidação dos limites dos perímetros pré-delimitados e complementação da caracterização, especialmente as variáveis que dizem respeito aos aspectos físicos (infraestrutura urbana, padrões construtivos, ocupação de áreas inadequadas etc.), além da aplicação de questionário, para caracterização socioeconômica das famílias dos assentamentos.

As informações foram consolidadas na ficha cadastral, com a identificação e a situação do assentamento.

A visita de campo, permitiu observar a relevância das etapas preliminares da metodologia. A caracterização prévia dos assentamentos conferiu agilidade para o trabalho de campo. Sendo assim, ficou clara a necessidade de que as bases e informações existentes nos diversos órgãos sejam disponibilizadas para este tipo de trabalho.

Uma das limitações para a caracterização preliminar diz respeito ao mapeamento através de imagens de satélite. Verificou-se que há diferença em relação à contagem de unidades feita através do programa Google Earth ou de ortofoto, ou no programa ArcGis em relação a contagem em campo. Sendo este último mais preciso em relação à realidade local.

Outra questão importante de ser medida em campo, que deve contar com o apoio das informações da Defesa Civil local, é a que diz respeito às áreas de risco hidrológico ou geológico. Existe limitação na leitura das imagens de satélite, mas as informações sobre ocorrências disponibilizadas pela Defesa Civil podem se sobrepor ao mapeamento, auxiliando a definição de prioridades para levantamento *in loco*. Além



do contato com os moradores, o que permite uma percepção muito mais aprofundada sobre as condições e características locais.

A seguir segue a tabela com ficha cadastral com a consolidação da caracterização dos assentamentos precários visitados.



ASSENTAMENTO	CARACTERÍSTICAS		TIPOLOGIA TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	ÁREA DE RISCO	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
ESTAÇÃO 2º distrito Ponta Negra	<b>CARACTERIZAÇÃO PRÉVIA</b>	Área: 9.268m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	Não	Iluminação Pública Pavimentação	49
	<b>LEVANTAMENTO DE CAMPO</b>	Ocupação com mais de 30 anos	TEC 4	Consolidável	A parte mais baixa do assentamento (os fundos de lotes) sofrem alagamento quando ocorrem chuvas muito forte, devido a problemas de drenagem	Iluminação pública apenas no entorno (não chega dentro do assentamento) Acesso com pavimentação Abastecimento de água através de poço (água para beber é comprada) Esgoto vai para vala negra ou sumidouro	73
	No mapeamento preliminar, a contagem foi feita apenas dentro do perímetro encaminhado pela PMM. Entretanto, no local observamos a existência de "lotes" com subdivisões para os fundos.						
MONTE CASTELO 3º distrito Inoã	<b>CARACTERIZAÇÃO PRÉVIA</b>	Área: 39.309 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidada	Não	Iluminação pública Pavimentação	72
	<b>LEVANTAMENTO DE CAMPO</b>	Ocupação com aproximadamente 90 anos	TEC 4	Consolidada	Moradores relatam problemas com alagamento após uma obra da prefeitura no entorno.	Iluminação Pública Pavimentação Abastecimento de água através de poço (água para beber é comprada) Problemas com a coleta de lixo	93
	Número de unidade maior devido a subdivisão de lotes com ocupações nos fundos destes						

**Tabela 49: Caracterização prévia e levantamento de campo dos assentamentos Estação e Monte Castelo**

Fonte: Elaboração própria



ASSENTAMENTO	CARACTERÍSTICAS		TIPOLOGIA TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	ÁREA DE RISCO	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
PARQUE NANCY 1º distrito Sede	CARACTERIZAÇÃO PRÉVIA	Área: 51.126 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidada	Área próxima à lagoa	Pavimentação Iluminação pública Calçada Bueiro	107
	LEVANTAMENTO DE CAMPO	Ocupação com mais de 20 anos	TEC 5	Consolidada	Não	A região recebeu, recentemente, obras de infraestrutura da prefeitura, com pavimentação, iluminação pública, calçadas e rede de drenagem. Além da criação de dois parques lineares, nas margens da lagoa.	57
RINCÃO MIMOSO IV 4º distrito - Itaipuaçu	CARACTERIZAÇÃO PRÉVIA	Área: 13.198 m <sup>2</sup>	TEC 6	Não consolidável	Não	Iluminação pública	19
	LEVANTAMENTO DE CAMPO	Ocupação com aproximadamente 5 anos.	TEC 6	Apesar de estar próxima a um riacho, a área pode ser consolidável mediante obras de infraestrutura.	Não	Iluminação pública em parte do assentamento. Abastecimento de água por poço, (água para beber é comprada) A Rede de abastecimento de água chega a 200m do assentamento. O lixo é queimado ou levado até a caçamba de local onde passa a coleta. A comunidade está lutando pela regularização fundiária da área.	29
	A pouco mais de 300m do assentamento existem construções financiadas formais, inclusive com acesso sobre o riacho. Também, na outra margem do riacho existem várias construções.						

Tabela 50: Caracterização prévia e levantamento de campo dos assentamentos Parque Nancy e Rincão Mimoso IV

Fonte: Elaboração própria

# Síntese da Leitura Social





## 4. Síntese da Leitura Social

### 4.1 Pesquisa de opinião

A pesquisa de Opinião junto aos moradores de Maricá foi realizada online, por meio de questionário virtual disponibilizado na internet, e de entrevistas presenciais feitas nas áreas centrais dos 4 distritos do município.

Em função de prazos, recursos e disponibilidade de dados, a pesquisa é baseada numa amostragem aleatória e voluntária que não configura uma amostra estatisticamente representativa da população de Maricá. Entretanto, a validade de seus resultados consiste em captar a percepção de uma parcela da população que contribuiu para apresentar indícios da percepção da população sobre a questão da HIS no Município e sua conexão com a leitura feita a partir dos dados e informações técnicas levantadas neste Diagnóstico.

Ambas as pesquisas foram feitas em duas fases em função da inclusão de perguntas sobre os gastos das famílias com prestação, aluguel e outras despesas da moradia como energia, gás e água. A seguir são apresentados os principais resultados destas pesquisas.

A pesquisa online obteve 158 respostas na primeira fase e 100 na segunda, perfazendo um total de 258 respostas.

A pesquisa presencial obteve 37 respostas na primeira fase e 252 na segunda fase, somando 289 respostas. No total, foram ouvidas 541 pessoas.

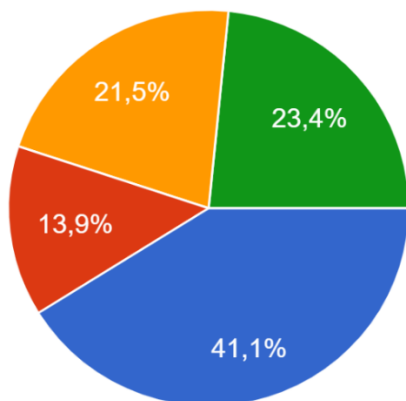
Os resultados são apresentados separadamente, considerando as diferentes formas e fases, de modo a demonstrar as semelhanças e diferenças captadas. Cabe ressaltar que a pesquisa presencial na primeira fase obteve pequeno número de respostas e, portanto, seus resultados devem ser considerados com ressalvas em relação aos demais.

A primeira parte da pesquisa tratou da identificação e caracterização dos 158 entrevistados, de modo a permitir traçar um perfil do seu conjunto. Dessa forma, obtivemos os seguintes resultados:

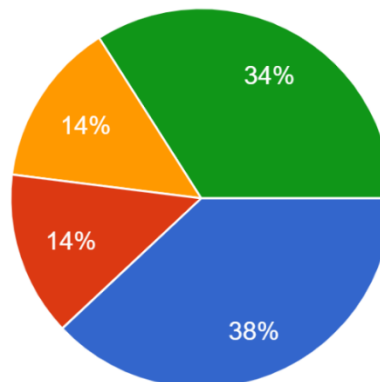
Quanto à distribuição das respostas por Distrito, vemos que não há diferenças importantes na distribuição, ao menos das respostas da primeira fase da pesquisa presencial. Isto se explica pois esta foi realizada somente por um dia e no Distrito Sede. Ainda assim, refletindo seu papel de área central do município, registrou-se presença de pessoas dos demais Distritos. A distribuição verificada na pesquisa online e na segunda fase da pesquisa presencial são próximas da distribuição estimada da população por distrito.



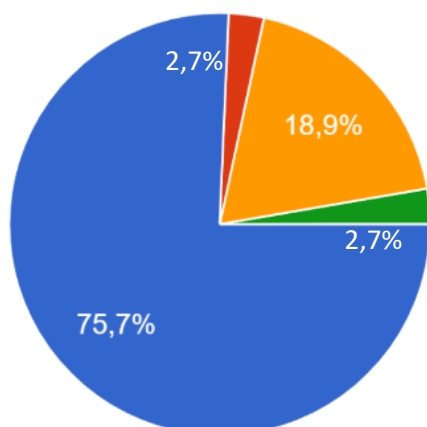
Pesquisa Online - Primeira fase



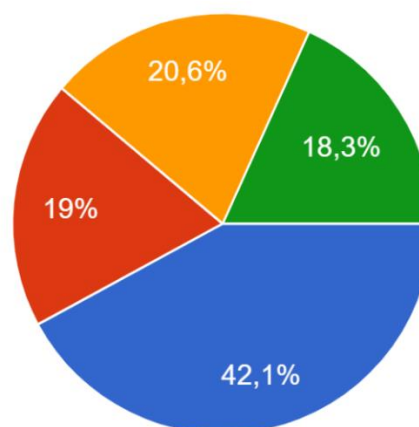
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa presencial - Primeira fase



Pesquisa presencial - Segunda fase

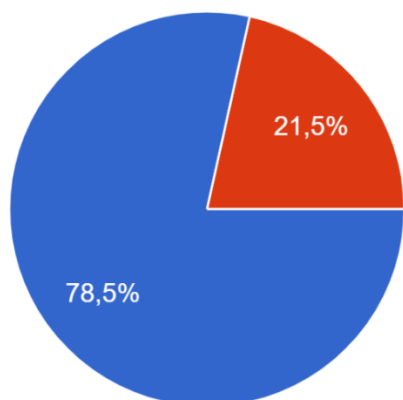


**Gráfico 29: Distribuição das Respostas da pesquisa por Distrito**

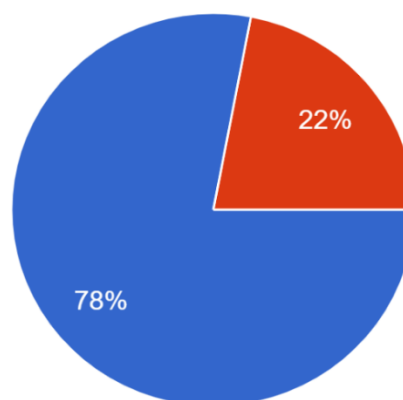
Fonte: elaboração própria

A maioria das respostas é de pessoas do gênero feminino. Verifica-se que há presença feminina maior nos resultados nas duas fases da pesquisa online e uma proporção menor nas duas fases da pesquisa presencial.

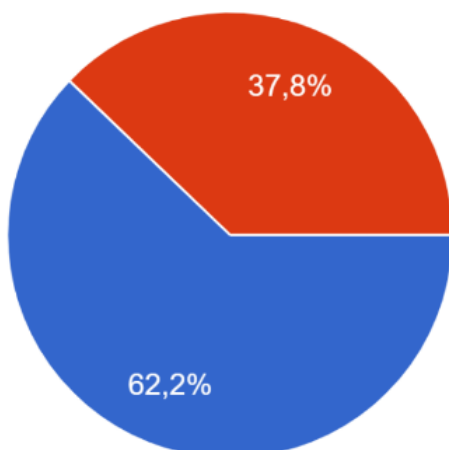
Pesquisa Online - Primeira fase



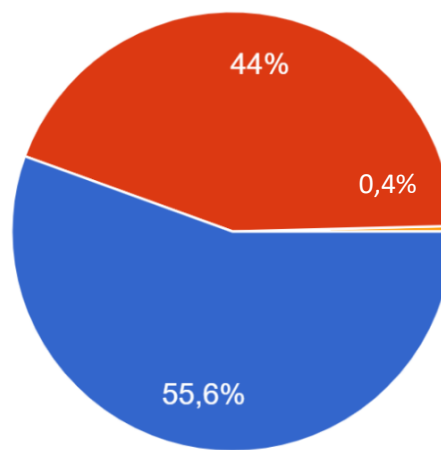
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



- Feminino
- Masculino
- Não binarie

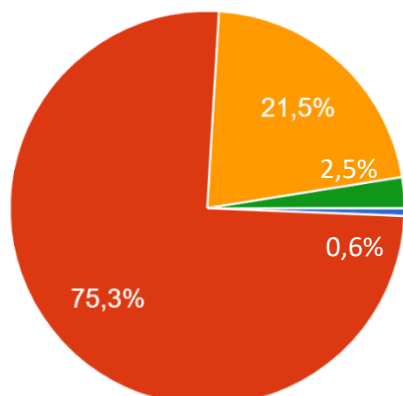
**Gráfico 30: Distribuição das respostas da pesquisa por gênero**

Fonte: elaboração própria

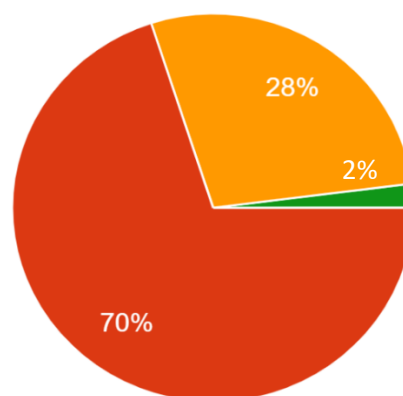
Quanto a raça/cor, em ambas as formas e fases da pesquisa, 60% se autodeclararam negros e pardos (24% e 40%, respectivamente). A Proporção de autodeclarados brancos foi de 32% nas duas fases da pesquisa online e de 34% e 33%, respectivamente, na primeira e segunda fase da pesquisa presencial.

A maioria das respostas é de pessoas com idade entre 18 e 45 anos, sendo que esta presença é mais acentuada na pesquisa online em relação à presencial.

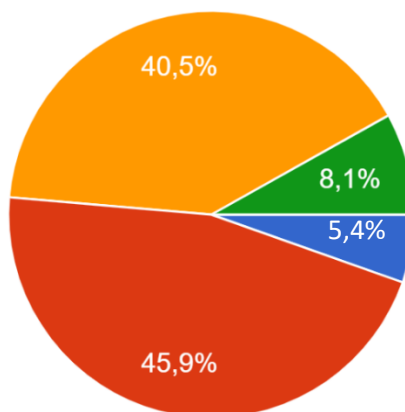
Pesquisa Online - Primeira fase



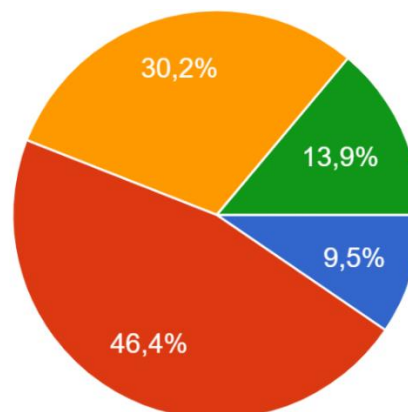
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



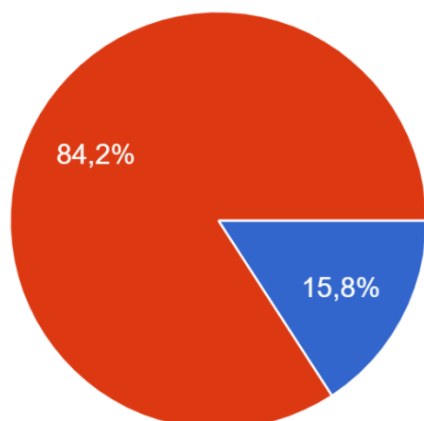
- Até 17 anos
- De 18 a 45 anos
- De 46 a 64 anos
- 65 anos ou mais

**Gráfico 31: Distribuição das respostas da pesquisa por faixa etária**

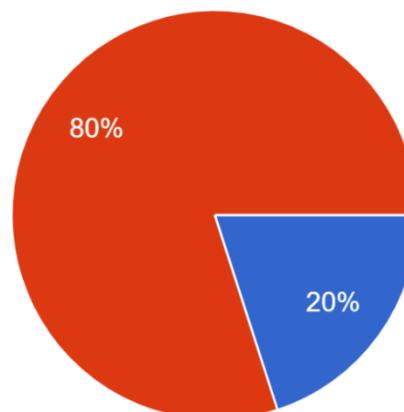
Fonte: elaboração própria

De acordo com as respostas dos entrevistados, houve variação importante quanto à presença de pessoas com deficiência em cada forma e fase da pesquisa. Na primeira fase da pesquisa online, 15,8% dos entrevistados declararam que moram com pessoas com algum tipo de deficiência. Já na segunda fase, esta proporção foi de 20%. Com relação à pesquisa presencial, estas proporções foram de 8,1% e 5,6%, respectivamente para a primeira e a segunda fases.

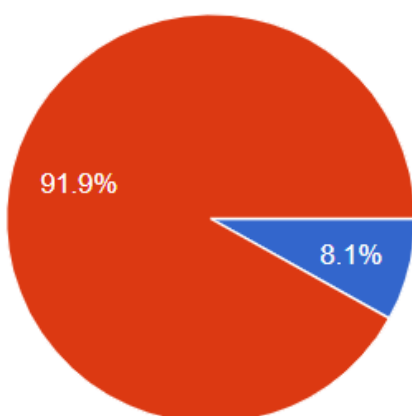
Pesquisa Online - Primeira fase



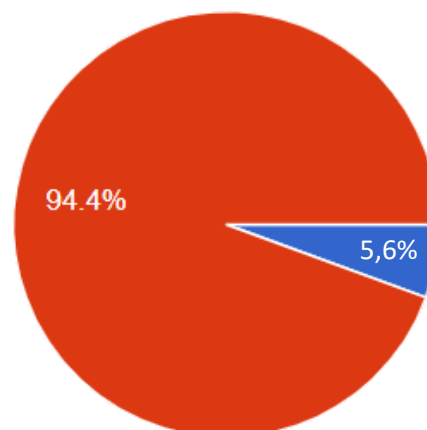
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



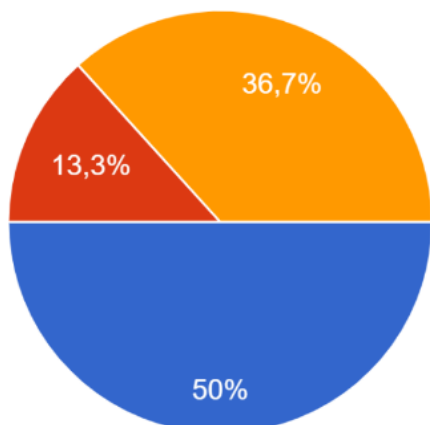
● Sim  
● Não

**Gráfico 32: Distribuição das respostas da pesquisa famílias com pessoas com deficiência**

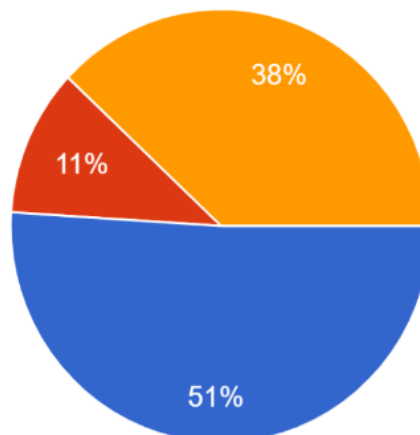
Fonte: elaboração própria

A maioria respondeu que trabalha em Maricá. Os resultados são praticamente os mesmos na pesquisa online. Já na pesquisa presencial, há uma maioria expressiva na primeira fase e um percentual um pouco menos na segunda, ainda assim, acima do verificado na pesquisa online.

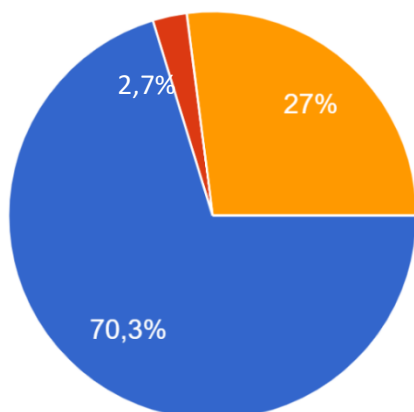
Pesquisa Online - Primeira fase



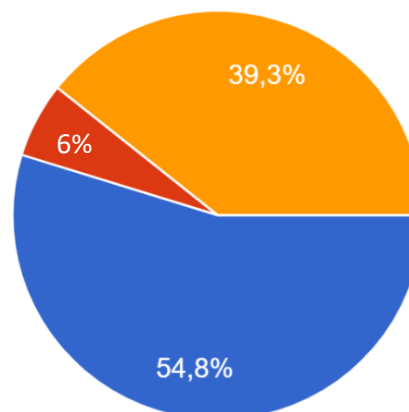
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



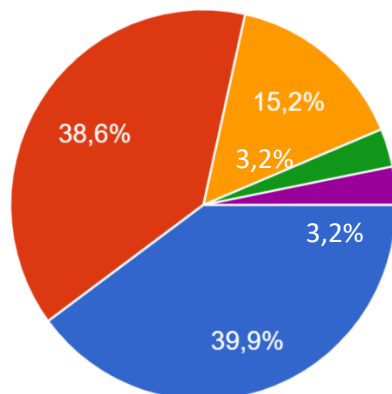
● Em Maricá  
● Outro Município  
● não trabalha

**Gráfico 33: Distribuição das respostas da pesquisa por município onde trabalha**

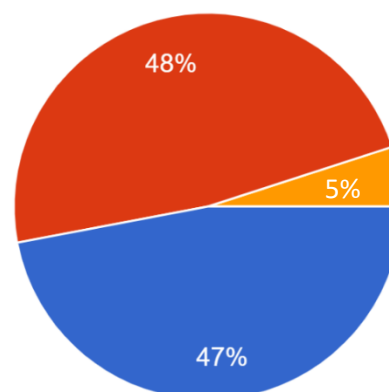
Fonte: elaboração própria

Cerca de dois terços dos entrevistados informaram ter renda bruta mensal familiar de até R\$ 3.908,00 reais ou 3 SM na data da entrevista. Entretanto, verificou-se diferença relevante no que se refere às porções daqueles que recebem até R\$ 1.302,00 (1 SM) tendo em conta as diferentes formas e fases da pesquisa. Esta distribuição, quanto à renda dos entrevistados, representa indício de dimensão do público-alvo para a política municipal de HIS.

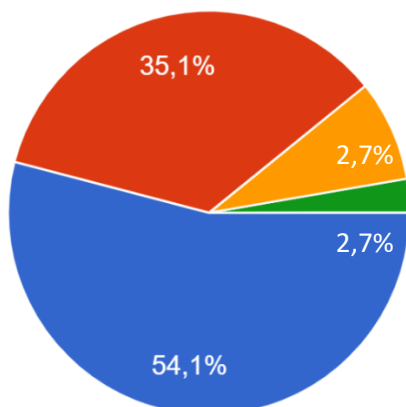
Pesquisa Online - Primeira fase



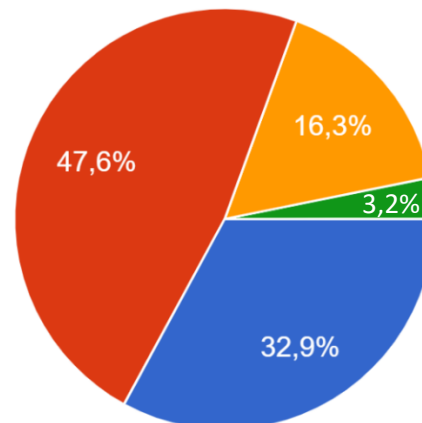
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



- Até R\$1.302,00
- De R\$1.303,00 a R\$3.906,00
- De R\$3.907,00 a R\$7.812,00
- De R\$7.813,00 a R\$13.020,00
- Acima de R\$13.020,00

**Gráfico 34: Distribuição das respostas da pesquisa segundo a renda familiar**

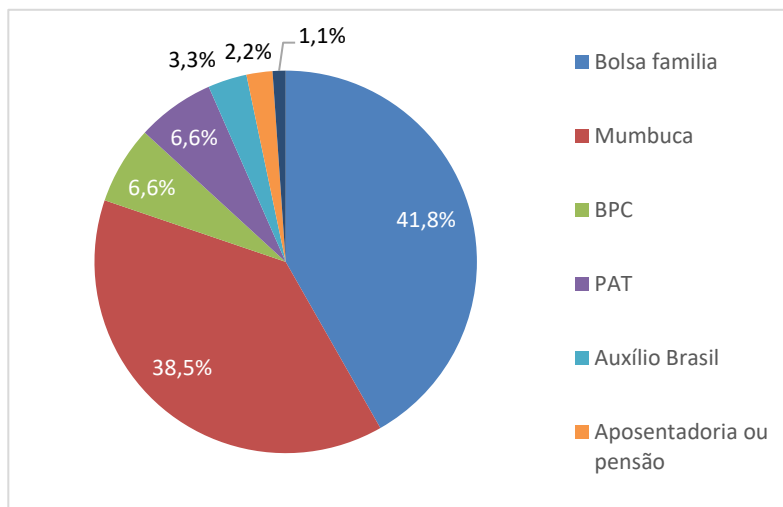
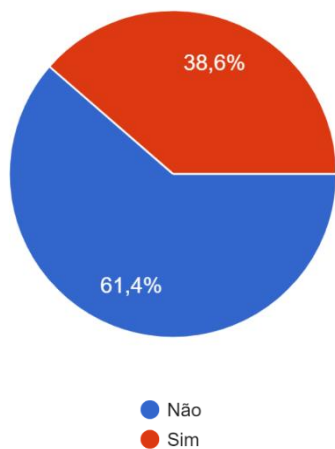
Fonte: elaboração própria

Na primeira fase, pouco mais de 60% declararam receber algum tipo de auxílio do governo. Destes a maior parte recebe o Bolsa Família, com o Mumbuca em segundo lugar. Na segunda etapa, a proporção dos que recebem benefícios do governo é menor (51%), sendo que, novamente, dentre estes a maioria recebe o Bolsa Família, com o Mumbuca em segundo lugar.

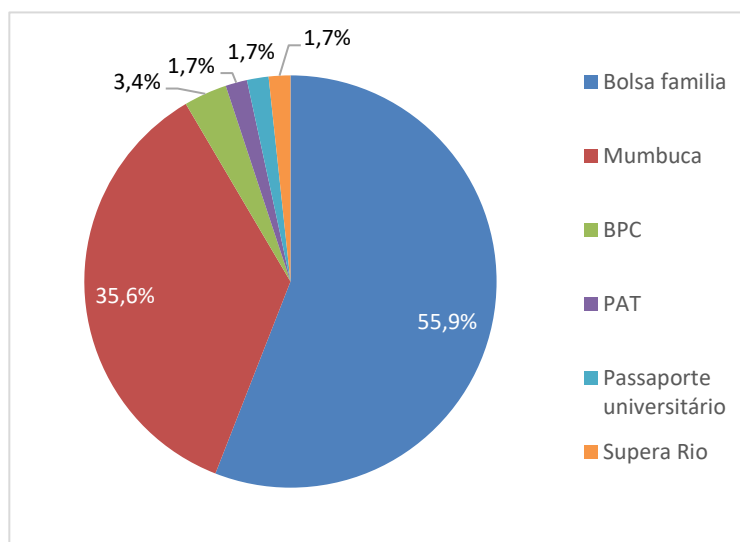
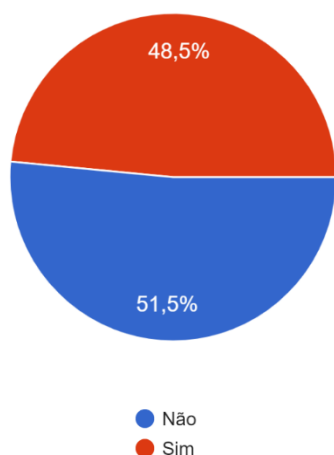




### Pesquisa Online - Primeira fase



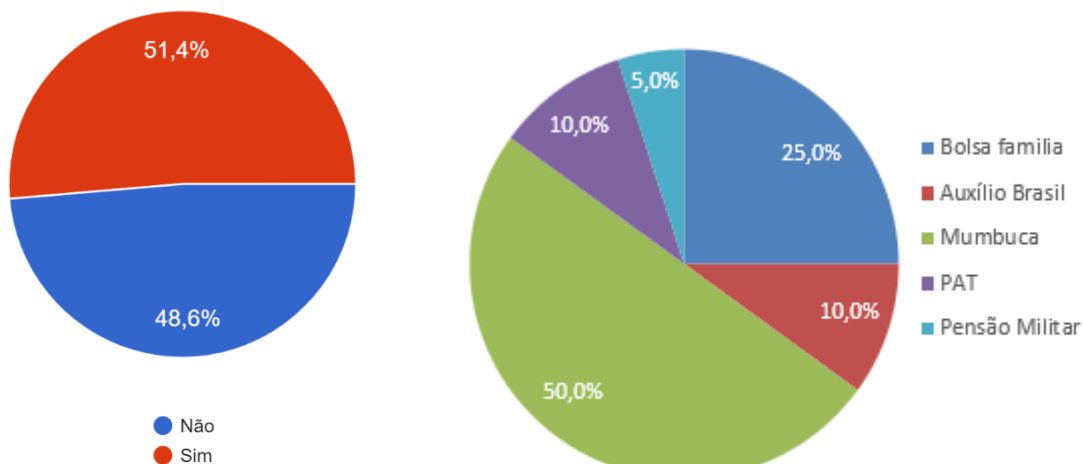
### Pesquisa Online - Segunda fase



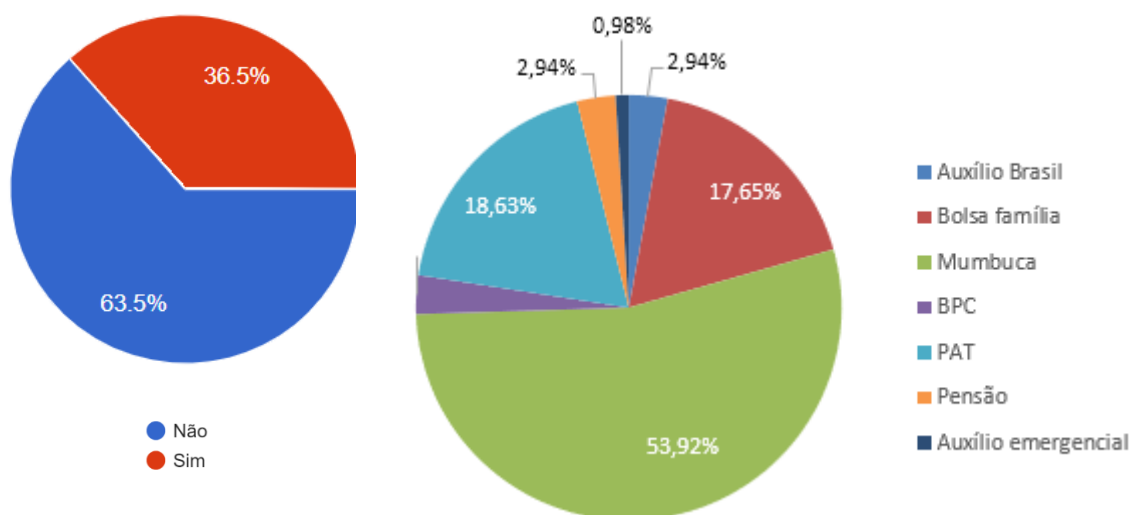
**Gráfico 35: Distribuição das respostas da pesquisa online famílias que recebem benefício de governo**

Fonte: elaboração própria

### Pesquisa Presencial - Primeira fase



### Pesquisa Presencial – Segunda fase

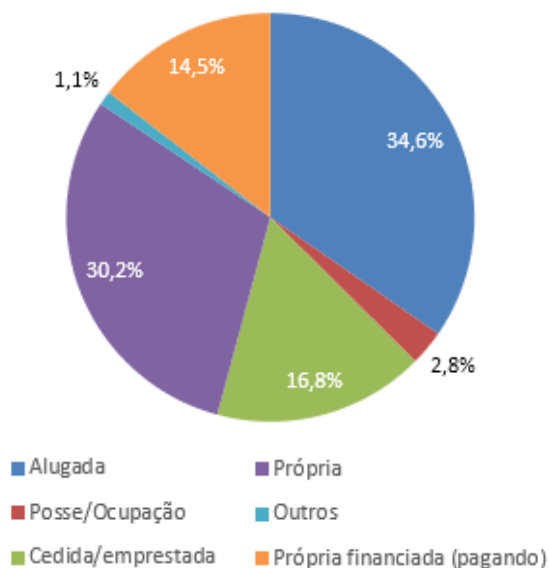


**Gráfico 36: Distribuição das respostas da pesquisa presencial famílias que recebem benefício de governo**

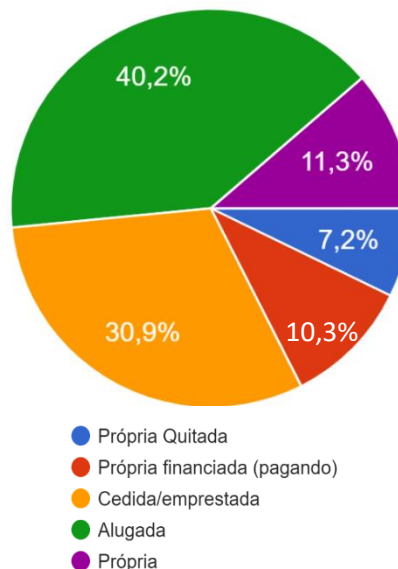
Fonte: elaboração própria

A maioria dos entrevistados vive em moradias próprias (somados as quitadas e não quitadas). Em segundo lugar estão os que moram de aluguel, seguidos pelos que vivem em moradias cedidas ou emprestadas, sendo que estas proporções variam de acordo com a forma e a fase da pesquisa. As proporções dos que moram em imóveis alugados, cedidos e emprestados representa indício de demanda para a política municipal de HIS.

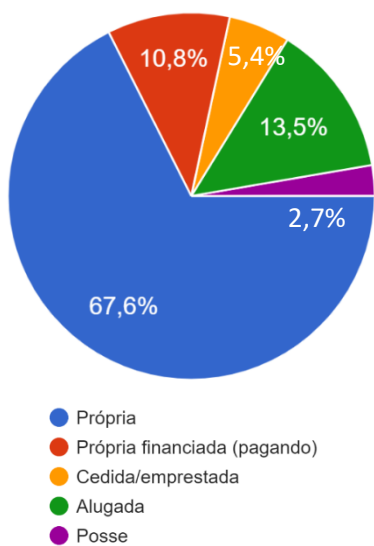
Pesquisa Online - Primeira fase



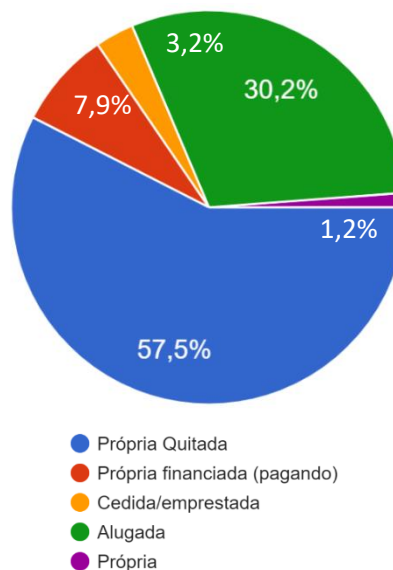
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



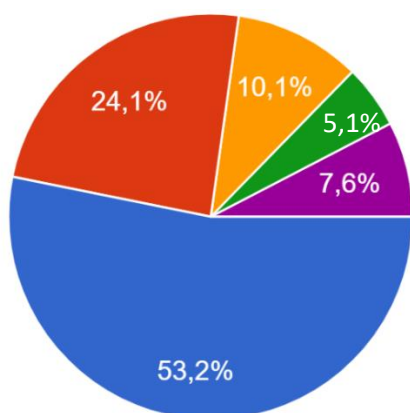
**Gráfico 37: Distribuição das respostas da pesquisa: condições de moradia**

Fonte: elaboração própria

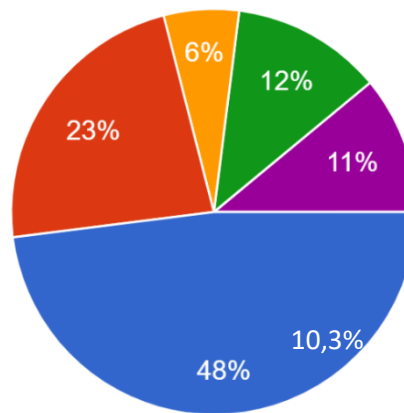
Na segunda parte da pesquisa, foi solicitado que as pessoas opinassem sobre a questão da moradia em Maricá.

Nas duas fases, a maioria considera que a moradia é um problema muito grave.

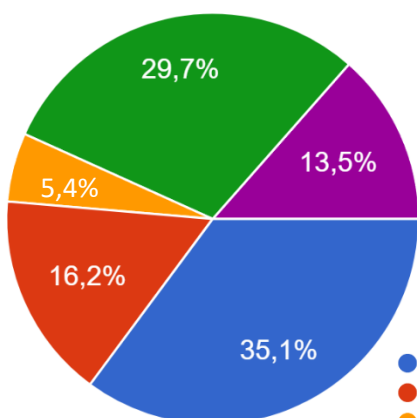
Pesquisa Online - Primeira fase



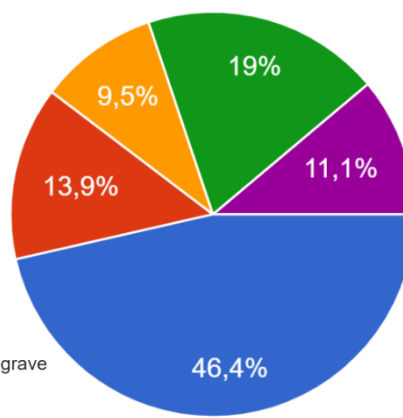
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



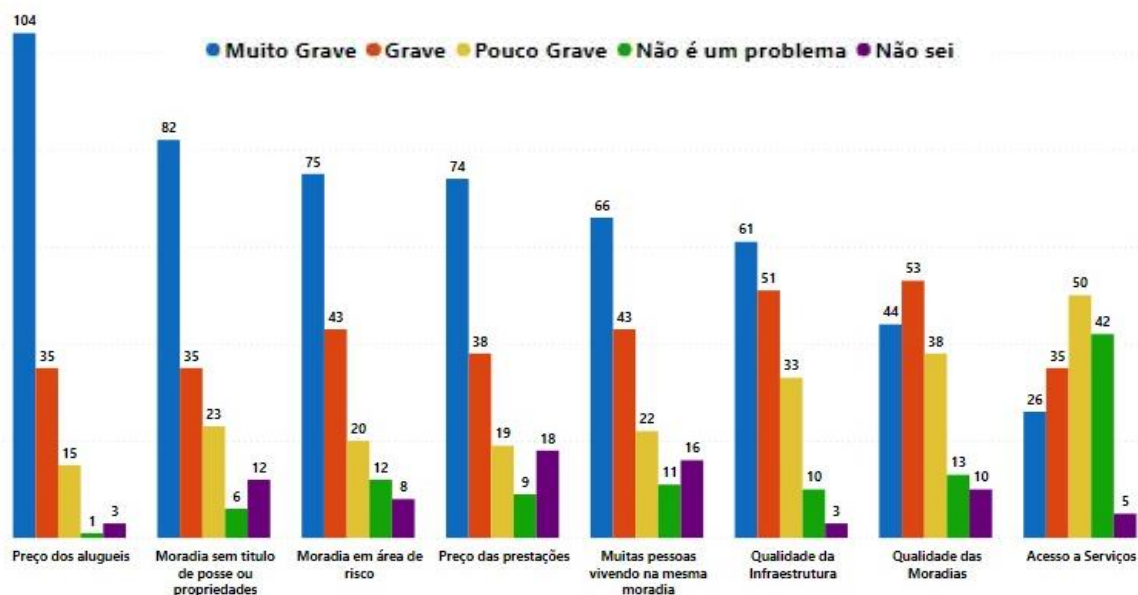
- Um problema muito grave
- Um problema grave
- Um problema pouco grave
- Não é um problema
- Não sei

**Gráfico 38: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto a gravidade da situação da moradia em Maricá**

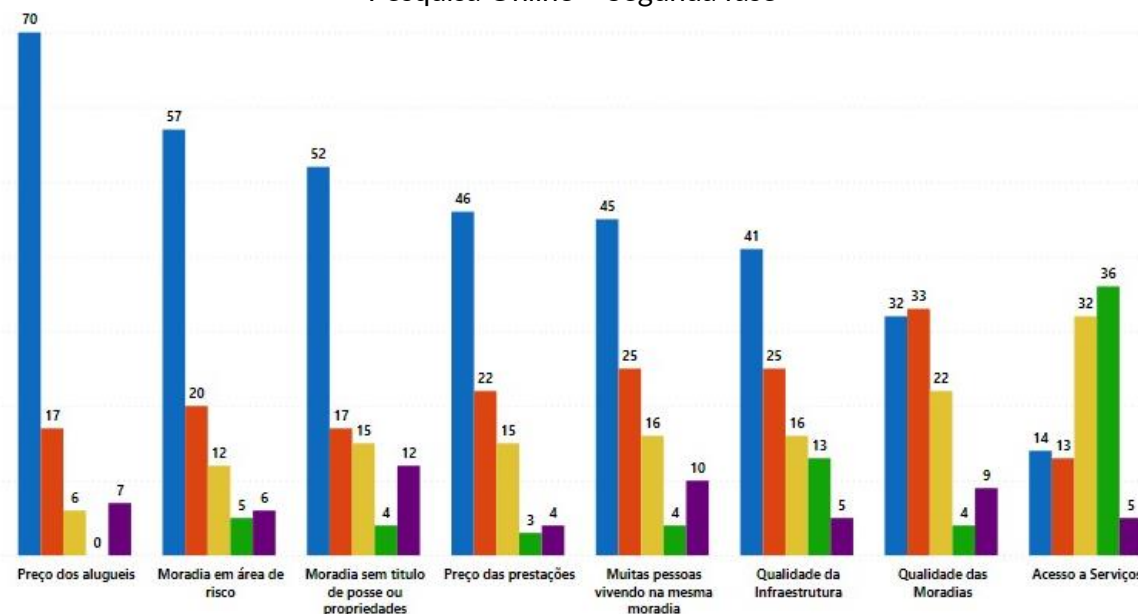
Fonte: elaboração própria

Os entrevistados foram solicitados a avaliar os níveis de algumas características do problema da moradia em Maricá: qualidade das moradias; qualidade da infraestrutura urbana (rua asfaltada, rede de água e esgoto, energia elétrica, etc.); acesso aos serviços (creche escola, saúde, transporte, etc.); Preço das prestações; Preço dos aluguéis; Moradia em área de risco; Moradia sem título de posse ou propriedade; muitas pessoas vivendo na mesma moradia.

Pesquisa Online - Primeira fase



Pesquisa Online – Segunda fase



**Gráfico 39: Distribuição das respostas da pesquisa online: quanto acesso à moradia adequada para a população de baixa renda em Maricá.**

Fonte: elaboração própria

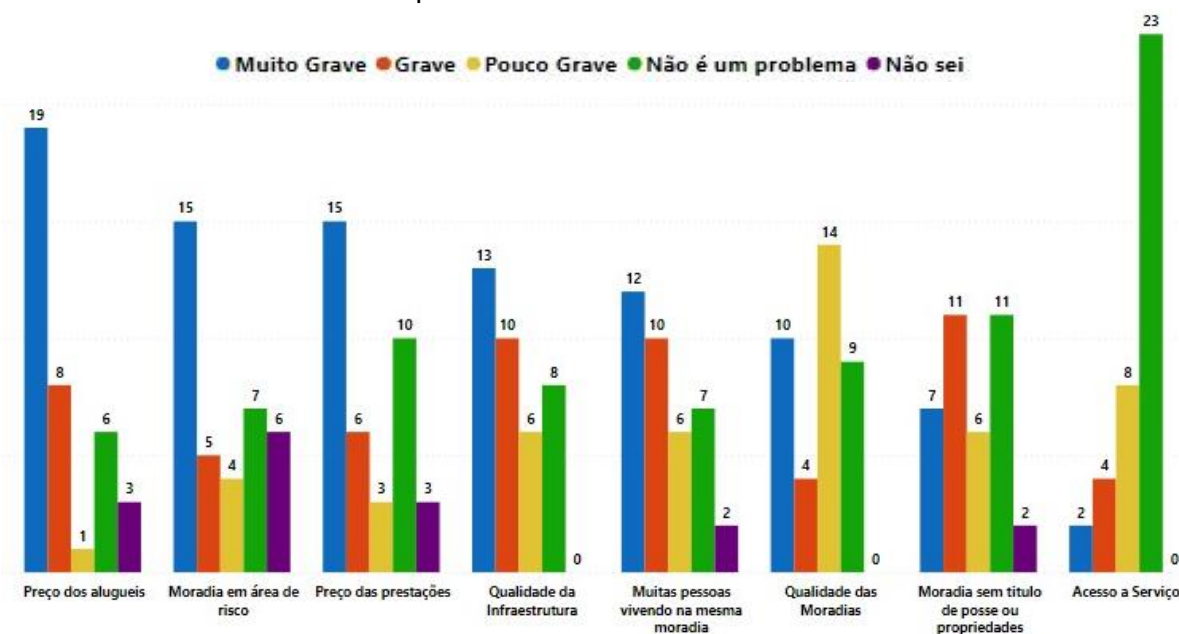
Em relação a avaliação, considerando a escala: 1 - muito grave; 2 - grave; 3 - pouco grave; 4 - não é um problema (ou satisfatório); 5 - Não Sei, sobre.

Considerando esta escala de gravidade, na opinião dos entrevistados, nas duas fases da pesquisa da pesquisa online, as principais características do problema são (em ordem decrescente de gravidade): preço dos aluguéis, da moradia em área de risco; moradia sem título de posse ou propriedade e muitas pessoas vivendo na mesma moradia.

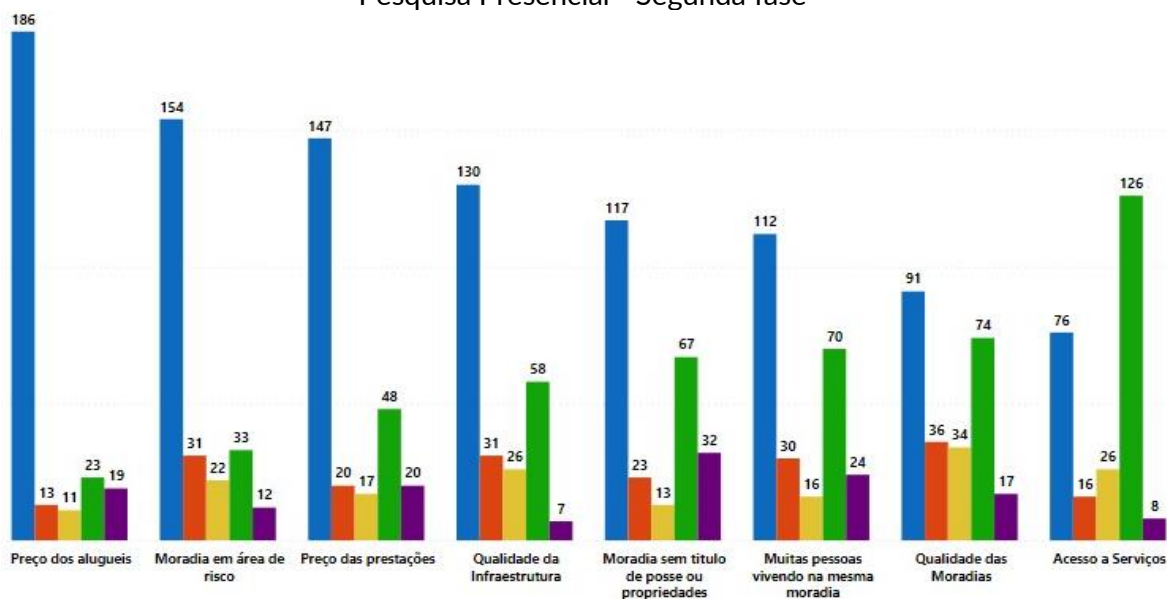


Na pesquisa presencial, verifica-se que a característica considerada mais grave é o preço dos aluguéis, seguida por preço das prestações, moradia em área de risco e qualidade da infraestrutura urbana.

Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



**Gráfico 40: Distribuição das respostas da pesquisa presencial: quanto acesso à moradia adequada para a população de baixa renda em Maricá**

Fonte: elaboração própria

Quando perguntados sobre onde o problema da moradia é mais grave, em ambas as fases e formas da pesquisa, a maioria apontou que é em todo o município, embora seja proporcionalmente menor na pesquisa online do que na presencial, e apresentando redução da primeira para a segunda fase de ambas as pesquisas.

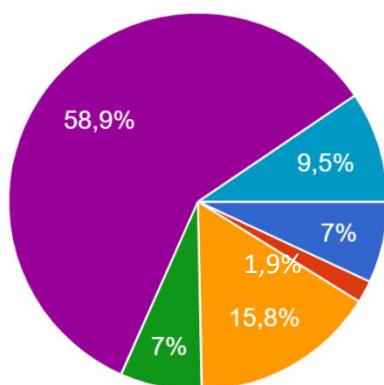




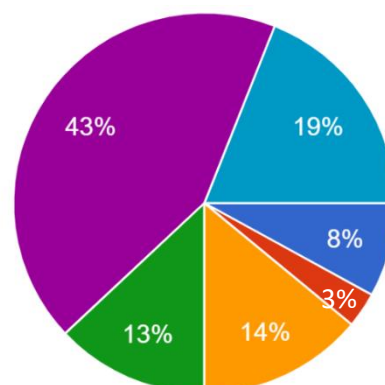
Considerando a parcela que apontou algum distrito, na pesquisa online - primeira fase, a maior parte das respostas indicam que o problema da moradia é mais grave no Distrito de Inoã, seguido pelos que não sabem dizer. Já na segunda fase, a maioria respondeu que não sabe, aparecendo em seguida o Distrito de Inoã.

Quanto à pesquisa presencial, na primeira fase, em primeiro lugar estão os que não sabem dizer onde o problema é mais grave, seguidos pelos que citam o Distrito de Inoã. Já na segunda fase, o Distrito Sede é o mais citado, seguido pelo Distrito de Inoã. Os Distritos de Itaipuaçu e Ponta Negra são sempre menos citados.

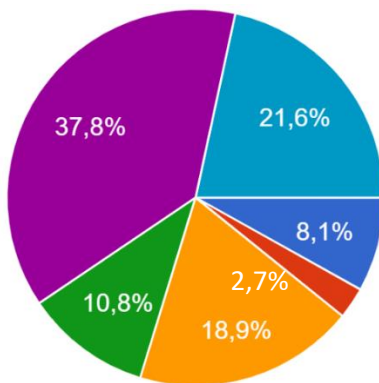
Pesquisa Online - Primeira fase



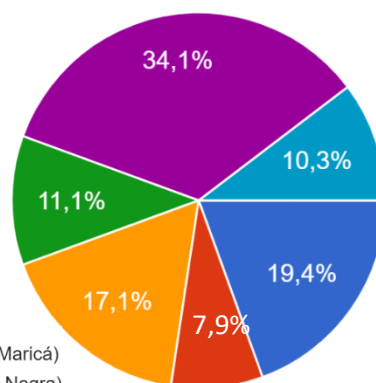
Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



- No 1º Distrito (sede Maricá)
- No 2º Distrito (Ponta Negra)
- No 3º Distrito (Inoã)
- No 4º Distrito (Itaipuaçu)
- Em todo Município
- Não sei

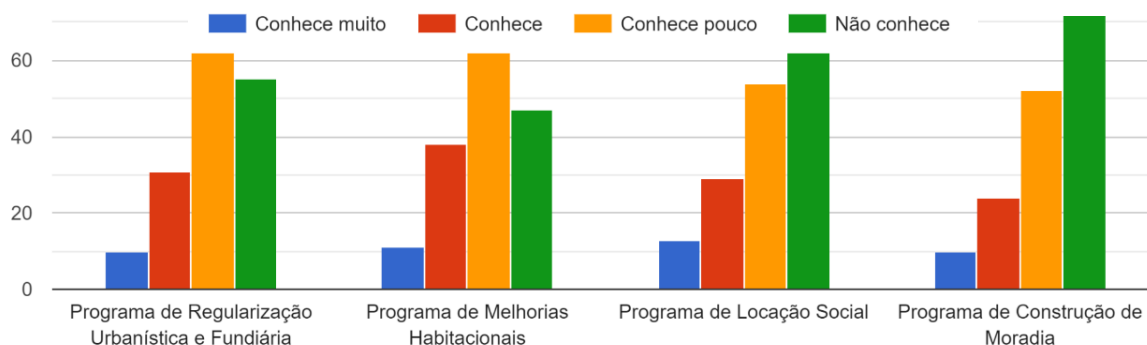
**Gráfico 41: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto à onde o problema é mais grave.**

Fonte: elaboração própria

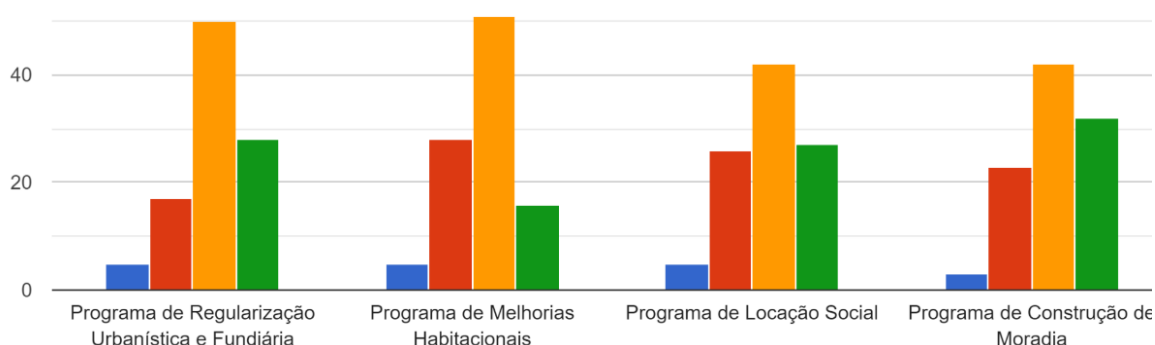
Os entrevistados foram perguntados sobre o grau de conhecimento sobre as ações da Prefeitura no que se refere à promoção do acesso à moradia adequada, tendo como referência os Programas de Regularização Fundiária, Melhorias Habitacionais, Locação Social e Construção de Moradias.



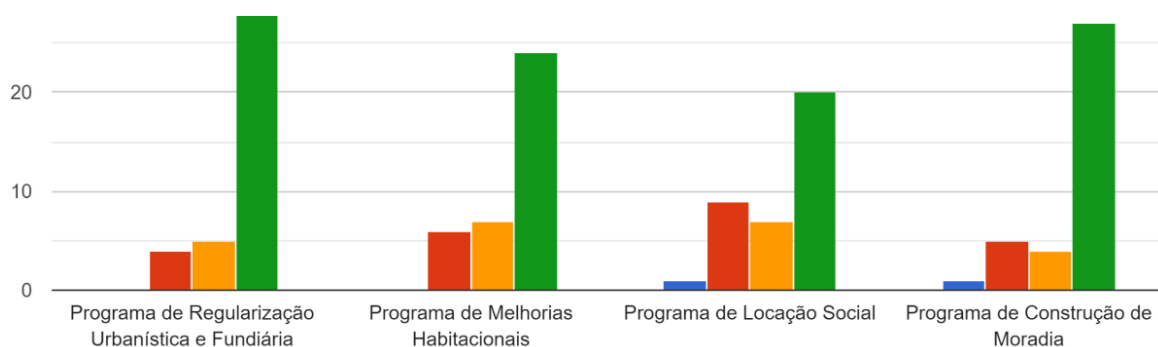
### Pesquisa Online - Primeira fase



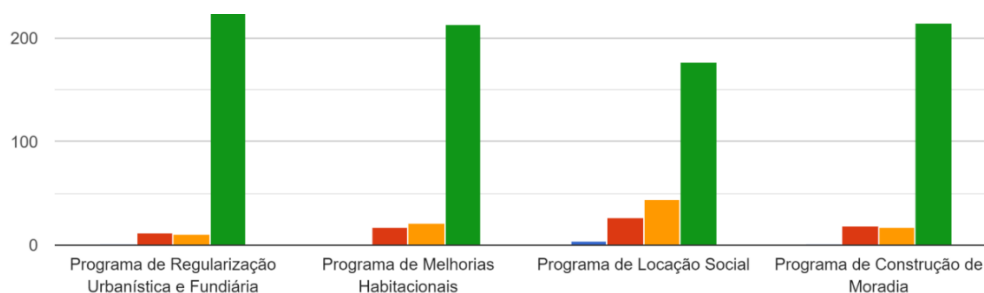
### Pesquisa Online – Segunda fase



### Pesquisa Presencial - Primeira fase



### Pesquisa Presencial - Segunda fase



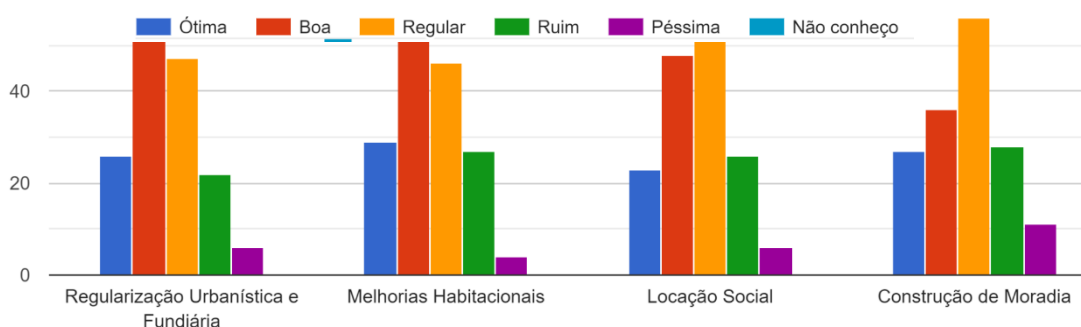
**Gráfico 42: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao grau de conhecimento sobre as ações da Prefeitura no que se refere à promoção do acesso à moradia adequada.**  
 . Fonte: elaboração própria



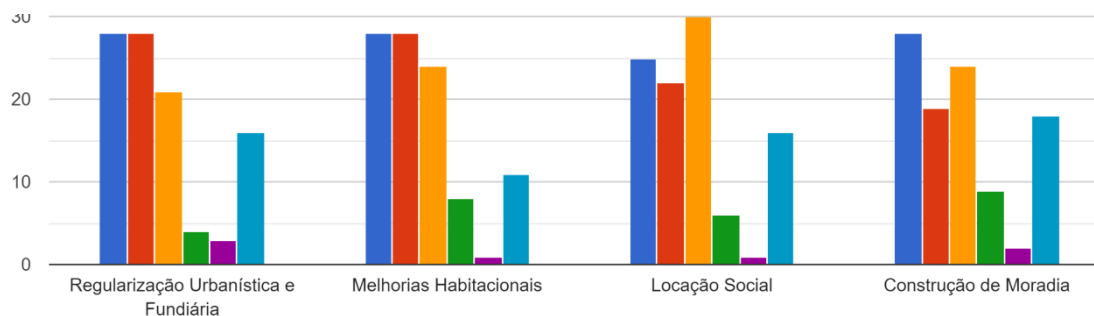
Com relação à pesquisa online, em ambas as fases, considerando o total dos que conhecem (nas três categorias) os resultados sugerem que há conhecimento razoável sobre as ações da prefeitura. Já com relação à pesquisa presencial, em ambas as fases, os resultados indicam que há um baixo grau de conhecimento sobre as ações da prefeitura.

Quando solicitados a avaliar as ações dos programas da prefeitura, nas duas fases da pesquisa online, as avaliações foram positivas, com desempenho ligeiramente melhor dos programas de Regularização Fundiária e Melhorias Habitacionais. Já com relação à pesquisa presencial, a grande maioria dos entrevistados respondeu não conhecer, demonstrando coerência com a resposta à pergunta anterior.

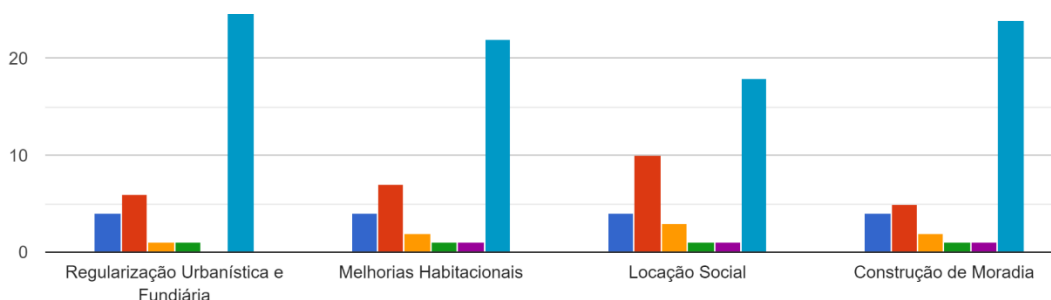
### Pesquisa Online - Primeira fase



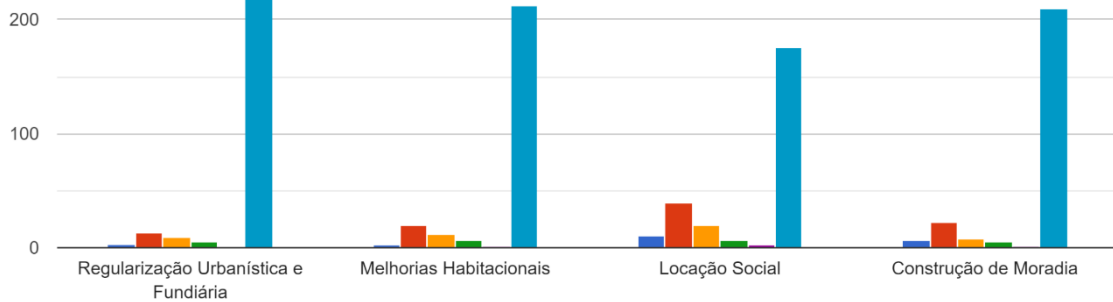
### Pesquisa Online – Segunda fase



### Pesquisa Presencial - Primeira fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



**Gráfico 43: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao grau de conhecimento sobre as ações da Prefeitura no que se refere à promoção do acesso à moradia adequada.**  
 Fonte: elaboração própria

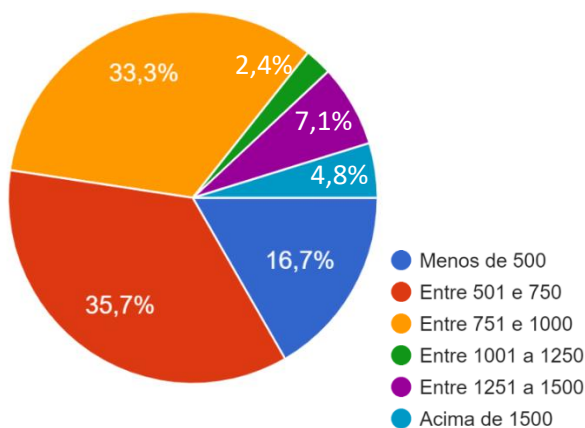
**Perguntas somente da segunda fase sobre gastos com a moradia**

Na segunda fase das pesquisas online e presencial, os entrevistados foram perguntados sobre seus gastos com prestações e aluguéis e outros gastos com a moradia.

De acordo com as respostas obtidas nas pesquisas online e presencial, para respectivamente 35,7% e 36,8% dos entrevistados o valor predominante do aluguel fica entre R\$ 501,00 e R\$750,00. Para 33,3% e 30,03% entre R\$751 até R\$1000 reais. Para 16% e 13,2%, os valores do aluguel são menores de R\$500 reais. 14,3% e 19,7% gastam mais de R\$ 1.001,00 com aluguel considerando que a grande maioria tem gasto acima de R\$1.001,00, a proporção de pessoas que declararam receber até 3 SM. Estes resultados sugerem a possibilidade de que uma grande proporção de famílias viva sob um ônus excessivo do aluguel.

Pesquisa Online - Segunda fase

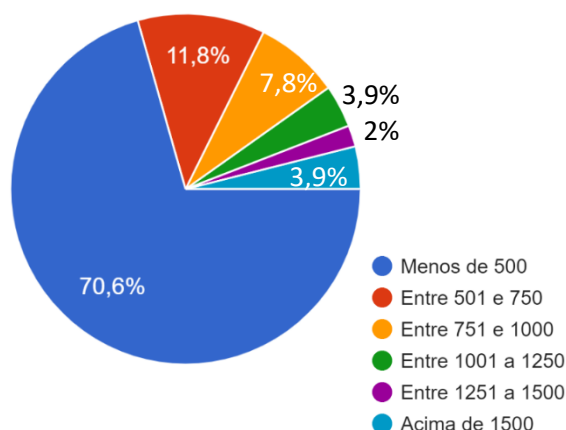
Pesquisa Presencial - Segunda fase



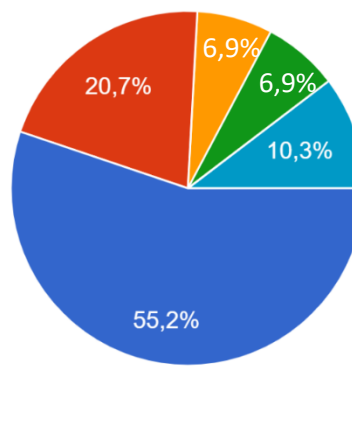
**Gráfico 44: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao gasto com aluguel**  
 Fonte: elaboração própria

Com relação ao valor das prestações de financiamento da moradia, na pesquisa online e presencial, respectivamente, para 70% e 55,2% as prestações da casa são menores que R\$500 e para 11% e 20,7%, entre R\$ 501,00 até R\$750,00. Para 17,2% e 17,6% os gastos com prestação da moradia estão acima de R\$ 701,00. Estes resultados sugerem que, embora com peso menor do que o aluguel, o gasto com prestações consome uma parcela relevante da renda familiar.

Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



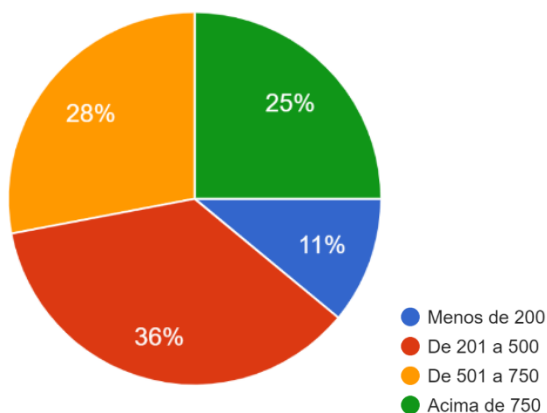
**Gráfico 45: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto ao gasto com prestação de moradia**

Fonte: elaboração própria

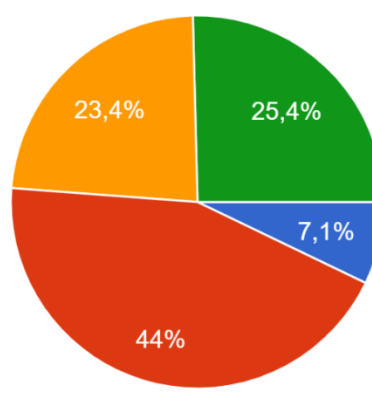
Os resultados da pesquisa online e presencial em relação aos gastos com outras despesas da moradia (energia, gás de cozinha, água, esgoto e telefone) mostram que, para respectivamente 36,7% e 44%, os gastos ficam entre R\$200,00 e R\$500,00 reais e para 28% e 23,4% entre R\$501,00 e R\$750 reais. 25% e 25,4% têm gastos acima de 750 reais, enquanto para 11% e 7,1% estes gastos são abaixo de R\$200 reais.

Cabe ressaltar que, somados, estes gastos com outras despesas da moradia (seja com aluguel ou as prestações da casa), representam pressão ainda maior para a população com renda de até 3 SM, o que sugere corroborar o ônus excessivo não só do aluguel, mas das despesas com moradia em geral.

Pesquisa Online - Segunda fase



Pesquisa Presencial - Segunda fase



**Gráfico 46: Distribuição das respostas da pesquisa: quanto a outras despesas com moradia.**

Fonte: elaboração própria

## 4.2 Síntese das Oficinas de Participação Social

As Oficinas de Participação Social foram precedidas do evento de Lançamento do processo participativo de elaboração do PLHIS Maricá, que contou com a presença do Secretário Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários, de Representantes da Sociedade Civil e Movimentos Populares. O evento, que ocorreu em 20/01/2023, no auditório do Centro de Artes e Esportes de Itapeba, contou com a presença de 103 pessoas, representantes de comunidades e movimentos sociais.



**Foto 1: Oficina DRP - 1º Distrito**

Fonte: acervo próprio





**Foto 2: Oficina DRP – 2º Distrito**

Fonte: acervo próprio

Na chegada ao evento, os participantes foram convidados a indicar num mapa do município, os locais onde, na sua opinião ocorrem problemas referentes ao acesso à moradia digna e os locais onde têm conhecimento de que a prefeitura está atuando para enfrentar problemas. Os resultados deste exercício não apresentados no Mapa X a seguir.

No evento, houve um debate sobre a questão habitacional em Maricá e foi feita uma apresentação sobre o processo de revisão, ressaltando a importância da participação da população.

As Oficinas de Participação Social tiveram como objetivo promover uma leitura social da sobre o tema HIS em Maricá, a partir da percepção dos moradores, representantes comunitários. Foram momentos de escuta e diálogo que permitiram ampliar o conhecimento sobre a questão da moradia no Município.

O calendário das oficinas foi divulgado por meio das mídias sociais da prefeitura, imprensa, panfletos distribuídos em locais de grande circulação de pessoas e por meio de carros de som em cada distrito.

A metodologia utilizada consistiu em quatro momentos, alternando participação em plenária e em grupos. No primeiro foi feita uma apresentação, por parte da equipe de consultores, sobre o que é o Plano de Habitação de Interesse Social; as razões de sua elaboração; a importância da participação dos moradores e uma explicação sobre o exercício participativo a ser realizado.



No segundo momento, os participantes foram subdivididos em grupos e convidados a debater e responder sobre três questões propostas:

- O que você entende por moradia adequada?
- Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?
- Como esses problemas são enfrentados?

Cabe destacar que, intencionalmente, não foi apresentada a concepção de Moradia Digna e Adequada que orienta a metodologia de elaboração do Diagnóstico.

Em cada grupo, primeiramente, os participantes foram convidados a debater sobre cada questão em duplas ou trios para, em seguida, apresentar suas conclusões para o grupo e, após debate, definir as respostas do grupo.

No terceiro momento, em plenária, um representante escolhido pelo grupo apresentou as respostas de seu grupo. Após as apresentações foi aberta a oportunidade para quem quisesse apresentar complementos sobre as exposições dos grupos.

No quarto momento, os participantes foram convidados a indicar num mapa do distrito, os locais onde, na sua opinião, ocorrem problemas referentes ao acesso à moradia digna e os locais onde têm conhecimento de que a prefeitura está atuando para enfrentar problemas.

As oficinas de participação social aconteceram com um encontro em cada distrito, conforme:

DISTRITO	1° CENTRO	2° PONTA NEGRA	3° INOÃ	4° ITAIPUAÇU
DIA	06/03/2023	07/03/2023	08/03/2023	09/03/2023.
LOCAL	Colégio Carlos Magno Centro	Colégio CEIM Marilza da Conceição Rocha Medina Cordeirinho	Escola Municipal Professor Darcy Ribeiro – Inoã	Colégio CEIM Itaipuaçu Itaipuaçu
PRESENÇA	26	22	31	35

Tabela 51: Lista de locais e presença nas oficinas de participação social

Fonte: elaboração própria

## Resultados

Durante as oficinas verificou-se intensa participação dos presentes. A seguir apresenta-se uma síntese das respostas para cada uma das questões que orientaram as oficinas, com os principais destaques com relação a consensos entre as quatro oficinas e eventuais especificidades verificadas em cada uma delas.

### *O que você entende por moradia adequada?*

Nas quatro oficinas realizadas, os participantes apresentaram um entendimento sobre o que é Moradia Digna e Adequada bastante similar àquele definido pela ONU-Habitat e adotado como parâmetro de análise deste Diagnóstico. O que indica tanto a validade do parâmetro, quanto a qualidade e relevância do processo de leitura social para a elaboração do PLHIS.

Vale destacar que em todas as oficinas, os participantes incluíram o tema da Segurança. Nos Distritos de Inoã e Itaipuaçu, a paz foi citada por todos os grupos com um aspecto a ser considerado. Ambos não são explicitamente expressos dentre os atributos de uma Moradia Digna e Adequada adotados para este Diagnóstico. Nesse sentido, representa relevante contribuição conceitual e metodológica e reflete as especificidades do Município.



Foto 3: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 1º Distrito  
Fonte: acervo próprio





Foto 4: Exemplo de grupo – Oficina DRP 2º Distrito  
Fonte: acervo próprio

### ***Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?***

Em todos os distritos os problemas citados mais recorrentes foram:

- problemas relacionados à infraestrutura e serviços urbanos – água, esgoto, drenagem, transporte;
- altos preços dos aluguéis;
- problemas fundiários;
- inundações e deslizamentos;
- falta de segurança / violência urbana / criminalidade / tráfico – muito enfatizado nas oficinas do Distrito Sede, de Inoã e Itaipuaçu.

Houve referências à falta de segurança relacionada ao trânsito/rodovia, aos preços de materiais de construção e à falta de divulgação dos programas da prefeitura

Cabe ressaltar que nos debates, os participantes estabeleceram relações entre as deficiências de infraestrutura e os serviços urbanos com as questões ambientais, que se refletem em problemas de saúde, alagamentos e deslizamentos. O que denota compreensão de que a Moradia Digna e Adequada demanda um ambiente saudável e sustentável.



Foto 5: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 3º Distrito  
Fonte: acervo próprio



Foto 6: Exemplo de Grupo – Oficina DRP 4º Distrito  
Fonte: acervo próprio



### ***Como esses problemas são enfrentados?***

Em todos os distritos houve referências a:

- Necessidade de melhorar a articulação e integração dos órgãos da prefeitura;
- Fortalecer a fiscalização;
- Mapear e coibir a ocupação de áreas de risco;
- Implementar ações para melhorar a infraestrutura e serviços urbanos;
- Divulgar mais e fiscalizar a distribuição dos benefícios sociais dados pela prefeitura;
- Prefeitura e forças de segurança enfrentarem o problema da violência urbana / tráfico;
- Promover a regularização fundiária.

Nos debates, houve ainda referências à necessidade de enfrentar a questão dos preços dos aluguéis. Na oficina de Itaipuaçu, foi discutido o impacto da população flutuante – veraneio sobre o custo de vida, uma vez que, em todos os feriados, ocorreria aumento de preços por conta dos turistas. O mesmo ocorreria nas datas de pagamento de benefícios sociais.

Cabe destacar que nas quatro oficinas houve referência para a necessidade de se criar mecanismos para que haja mais participação da população nas políticas públicas, com sugestões de implantação de conselhos ou comitês distritais e o fortalecimento das associações de moradores.



**Foto 7: Exemplo de apresentação da sistematização pelo líder do grupo – Oficina DRP 1º Distrito**

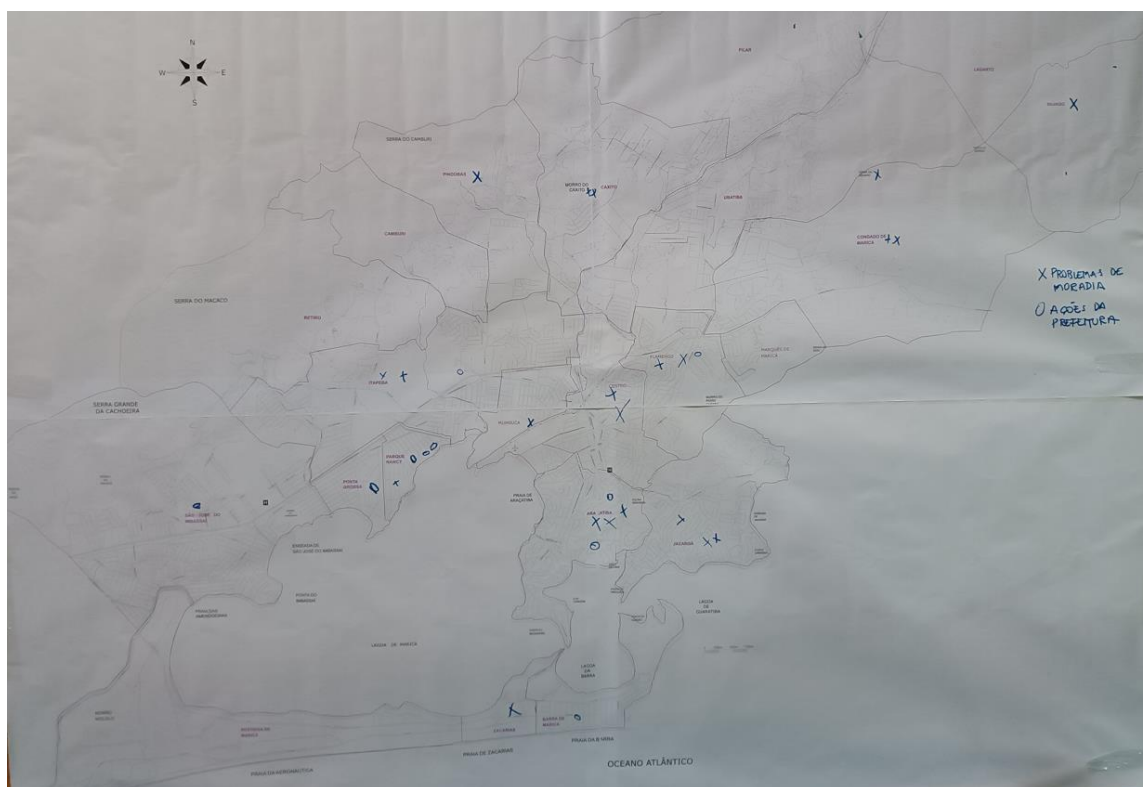
Fonte: acervo próprio



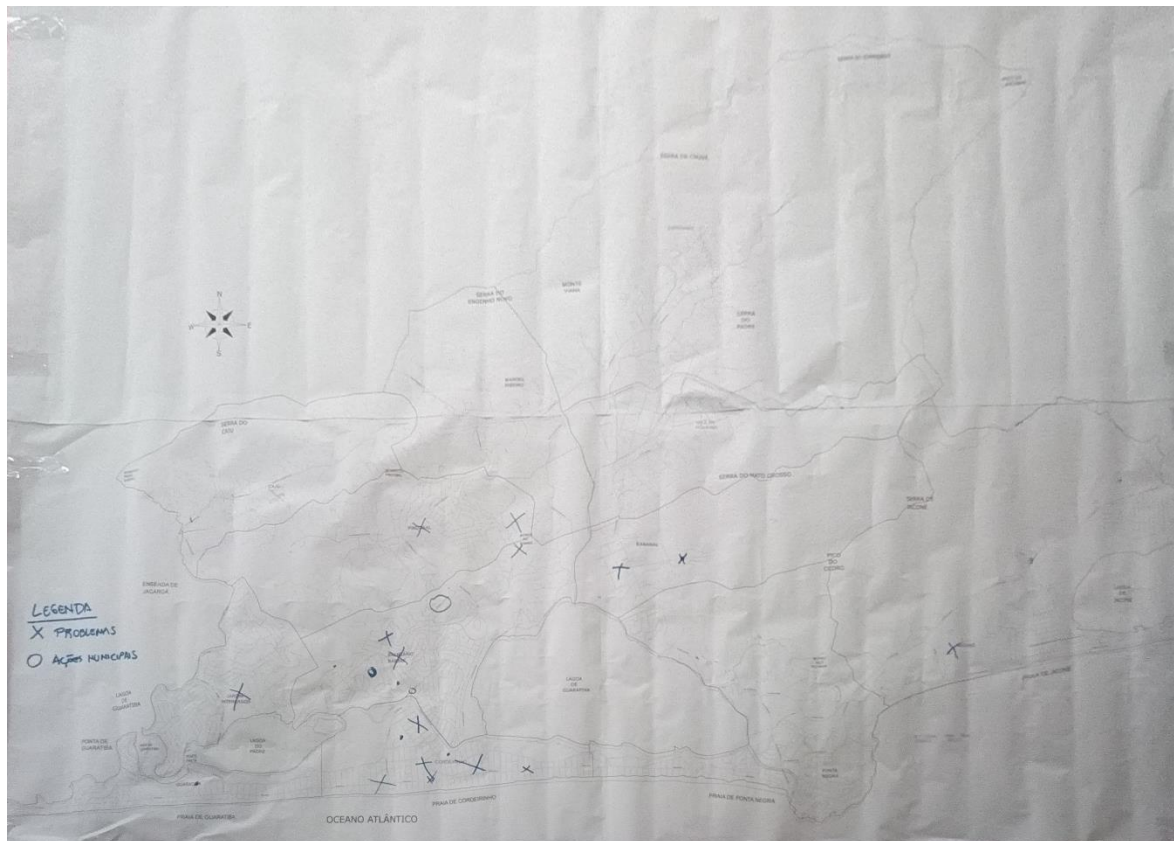


Foto 8: Exemplo de sistematização e apresentação pelo líder do grupo – Oficina DRP 1º Distrito  
Fonte: acervo próprio

Nas imagens a seguir, podem ser verificadas onde, na opinião dos participantes, se distribuem os problemas e as ações da prefeitura em cada distrito.

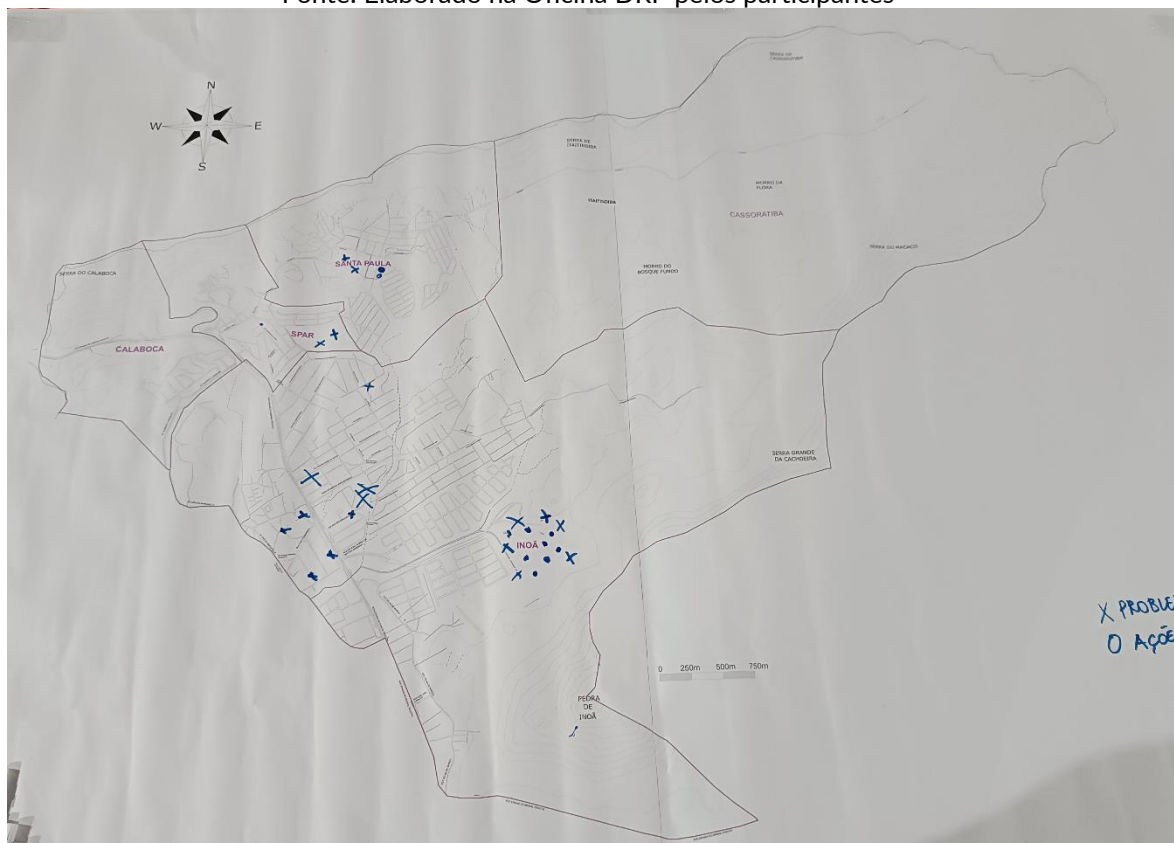


Mapa 15: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 1º Distrito  
Fonte: Elaborado na Oficina DRP pelos participantes



**Mapa 16: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 2º Distrito**

Fonte: Elaborado na Oficina DRP pelos participantes



**Mapa 17: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 3º Distrito**

Fonte: Elaborado na Oficina DRP pelos participantes



**Mapa 18: Problemas e as ações da prefeitura em cada distrito – 4º Distrito**

Fonte: Elaborado na Oficina DRP pelos participantes

Em anexo quadro geral com a transcrição das contribuições coletadas durante as oficinas.

#### **4.3 Reuniões com representantes e lideranças de Entidades e Movimentos Sociais, Entidades de Classe e Acadêmicos**

Como parte da leitura social para elaboração do Diagnóstico, foram realizadas reuniões com representantes organizações da sociedade civil, a partir de relação de contatos apontada pela SHAB. As reuniões tinham como objetivo, captar a percepção destas organizações a respeito da questão habitacional em Maricá.

Foram realizadas duas reuniões – a primeira com representantes das Entidades e Movimentos Sociais e a segunda com Entidades de Classe e Acadêmicos. Ambas as reuniões foram conduzidas sob a forma de rodas de conversa. Inicialmente foi feita uma breve apresentação sobre o processo de elaboração do PLHIS e em seguida todos os participantes puderam expressar as visões de suas respectivas organizações a partir da proposição das mesmas questões apresentadas nas oficinas de participação popular. No entanto, nestas reuniões, em função da metodologia de roda de conversa, os debates se desenrolaram de modo assistemático e fluído. Houve uma primeira rodada onde cada um dos presentes se apresentou e comentou as questões e, numa segunda rodada, eles puderam comentar e debater sobre eventuais complementos, esclarecimentos, dúvidas e divergências sobre as falas anteriores.





A seguir um resumo dos debates, buscando apresentar um recorte com relação as questões apresentadas.

#### 4.3.1 Reunião com Entidades e Movimentos Sociais

Para a primeira reunião foram convidadas as seguintes Entidades e Movimentos Sociais:

Nº	Entidades e Movimentos Sociais
1	AMAJJ - ASS. DE MORADORES AMIGOS DE JARDIM JACONE
2	AMAPG - ASS. DE MORADORES E AMIGOS DE PONTA NEGRA
3	AMUSJI - ASS. DE MORADORES UNIDOS DE SÃO JOSÉ IMBASSÁI
4	ASS. COMUNITÁRIA DE CULTURA E LAZER DOS PESCADORES DE ZACARIAS - ACCLAPEZ
5	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO DA AMIZADE - AMA
6	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO MANU MANUELA
7	CASA DA MULHER
8	COORDENADORA IGUALDADE RACIAL
9	FAMMAR
10	FEMNEGRAS
11	GIRASSOL
12	MCMV INOÃ - RESIDENCIAL CARLOS ALBERTO SOARES DE FREITAS
13	MNU - MOVIMENTO NEGRO UNIFICADO
14	MOVIDADE - MOV. DEMOCRÁTICO AFRODESCENDENTE PELA IGUALDADE EQUIDADE RACIAL
15	MOVIMENTO NACIONAL DE LUTA POR MORADIA - MNLM
16	NOVA - UNIÃO DAS ASS. DE MORADORES DE MARICÁ
17	OAB MOV NEGRO
18	PELA ORDEM PRIMEIRO ELAS
19	PRESIDENTE ESTADUAL MOVIDADE
20	UNEGRO - UNIÃO DE NEGROS E NEGRAS PELA IGUALDADE
21	UNIÃO BRASILEIRA DE MULHERES

**Tabela 52: lista de lideranças de entidades, movimentos sociais convidados**

Fonte: Elaboração própria

Destas, compareceram:

Nº	Nome da Liderança	Entidades ou Movimentos Sociais
1	EULASENIR VIEIRA DE ARAÚJO	MCMV INOÃ
2	FÁTIMA MOURA	GIRASSOL
3	LUCIANA PIREDA (COORD.)	CASA DA MULHER
4	LUCIANE (LIDERANÇA)	UNEGRO - UNIÃO DE NEGROS E NEGRAS PELA IGUALDADE

**Tabela 53: lista de lideranças de entidades, movimentos sociais que compareceram**

Fonte: Elaboração própria

Quanto a primeira questão apresentada, as representantes expressaram entendimento bastante alinhado ao conjunto de atributos da Moradia Digna e Adequada, tendo sido acrescentada a questão da segurança.

Com relação à segunda questão, além de mencionar os problemas de infraestrutura e serviços urbanos, houve ênfase nos aspectos de gênero e raça, no sentido de que as mulheres e os negros e pardos são os mais afetados por problemas habitacionais. Houve referência também à questão da especulação imobiliária e a falta de fiscalização em relação à ocupação das terras, tanto por parte da população mais pobre quanto da parcela mais rica. Relacionado a este aspecto, a questão do turismo e da população flutuante foram apontadas como aspecto de impacto negativo para a questão da moradia em Maricá.

Sobre a terceira questão, foi mencionada a importância de fortalecer os canais de participação e controle social; a necessidade de maior integração entre os órgãos da prefeitura. Houve destaque para ações referentes à regularização fundiária e que os projetos sejam adequados à realidade local.



Foto 9: Reunião com Entidades e movimentos sociais

Fonte: acervo próprio

#### 4.3.2 Reunião com representantes de Entidades de Classe

Para esta reunião foram convidadas as seguintes entidades e representantes da academia:



Nº	Entidades de classe e profissionais
1	A ANDERSON IMÓVEIS
2	AMBIENTALISTA
3	ARQUITETO
4	ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE MARICÁ
5	CAU-RJ
6	CAVALLEIRO IMÓVEIS
7	COMITÊ DE BACIAS HIDROGRÁFICAS
8	CREA-RJ
9	DMA IMÓVEIS
10	ECOS- PROJETO MUMBUCA FUTURO
11	ENERGYCEU SOLUÇÕES TECNÓLOGICAS E SUSTENTABILIDADE
12	ENGENHEIRO
13	GEO/FFP
14	IAB Leste Metropolitano
15	IMOBIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME
16	INSTITUTO RIO METRÓPOLE
17	RAIO DE SOL MAXX ENERGIA SOLAR
18	UFF (ArqUrb)
19	UFF (NEPHU)
20	UFF (GEOGRAFIA)
21	VILA 2 IMÓVEIS

**Tabela 54: lista de entidades de classe e profissionais convidados**

Fonte: Elaboração própria

Destas, compareceram à reunião as seguintes entidades e pessoas

Nº	Nome representante	Entidade de classe ou profissional
1	ADRIANA LOPES DE ARAÚJO LINS	RAIO DE SOL MAXX ENERGIA SOLAR
2	EMMILY LEANDRO	CAU-RJ
3	JACQUES ALEXANDRE DA SILVA	ENERGYCEU SOLUÇÕES TECNÓLOGICAS E SUSTENTABILIDADE
4	MATHEUS DE SIQUEIRA	DMA IMÓVEIS
5	PATRICIA MONTEIRO	DMA IMÓVEIS
6	RAFAEL CIODARIO DA SILVA	ARQUITETO
7	SANDRA KOJUDAI	CAU-RJ
8	VAGNER DA SILVA OLIVEIRA	CREA-RJ
9	WASHINGTON LUIS DA SILVA	ENGENHEIRO

**Tabela 55: lista de entidades de classe e profissionais que compareceram na reunião**

Fonte: Elaboração própria



Quanto à primeira questão, o entendimento dos representantes se mostrou alinhado com os atributos da Moradia Digna e Adequada adotados para este Diagnóstico, com ênfase sobre a questão da segurança e da dimensão ambiental.

Sobre a segunda questão, os participantes destacaram os problemas de infraestrutura urbana, os altos preços dos aluguéis, a falta de fiscalização e controle sobre a ocupação do solo, permitindo que áreas inapropriadas sejam ocupadas, gerando riscos ambientais. O grupo destacou ainda a preocupação com a gestão de projetos de HIS. Que as dimensões dos conjuntos do MCMV e a falta de apoio e acompanhamento pós-ocupação, contribuem para que estejam deteriorados. Foi externada a preocupação com os grandes projetos no município, que podem agravar ainda mais a situação da moradia. O grupo destacou ainda a falta de fiscalização sobre os benefícios sociais concedidos pelo município, a resistência dos proprietários em colocar seus imóveis no Programa de Locação Social da Prefeitura e questionamentos sobre o funcionamento do Conselho Gestor do Fundo Municipal de HIS (FMHIS).

No que diz respeito à terceira questão, o grupo ressaltou a importância do funcionamento do Conselho do FMHIS e de outras instâncias de participação e diálogo entre a Prefeitura e a Sociedade Civil, a melhor integração entre os órgãos da prefeitura, e que os novos projetos levem em conta as necessidades de públicos específicos como idosos e que levem em conta aspectos de sustentabilidade.



**Foto 10: Reunião com representantes de Entidades de Classe**

Fonte: acervo próprio

Como se pode deferir da sistematização da leitura social, as pessoas e representantes da sociedade civil corroboram os principais aspectos apontados pela leitura técnica e



trazem outros, como a questão da segurança e dos impactos do turismo para a o dia a dia dos moradores de Maricá, em especial para o público-alvo da política de HIS. Estes aspectos, assim como outros apontados no capítulo sobre a leitura técnica, podem ser tomados como contribuições para o aprimoramento metodológico para dimensionar as necessidades habitacionais.

No capítulo 6 serão apresentadas as necessidades habitacionais com base nos componentes e subcomponentes indicados pela metodologia da FJP.

# Análise dos Marcos Legais





## 5. Análise dos Marcos Legais

### 5.1 Parâmetros das análises

Esta análise dos marcos legais sobre o tema da Habitação de Interesse Social (HIS) em Maricá toma como referência os marcos Constitucionais e a legislação federal e municipal vigentes. Primeiramente, serão tratados os aspectos da Constituição Federal, seguidos da legislação federal, nomeadamente, o Estatuto da Cidade, a Lei de criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a lei que trata sobre regularização fundiária, a lei do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Programa Casa Verde e Amarela, e a MP do novo MCMV, cuja aprovação poderá sofrer alterações que, eventualmente, deverão ser levadas em conta para a elaboração do PLHIS Maricá.

No âmbito municipal, foram analisados os seguintes instrumentos:

1. Plano Diretor do Município de 2006.
2. Lei Municipal nº 2.235, de 21 de dezembro de 2007, que institui o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FUMHIS e seu Conselho Gestor.
3. Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Lei Municipal nº 2.272, de 2008.
4. Lei Municipal nº 2301 de 16 de novembro de 2009 – Política Habitacional do Município de Maricá.
5. Plano Local de Habitação de Interesse Social de 2012.
6. Decreto nº 222, de 11 de dezembro de 2013, que define os critérios, diretrizes e procedimentos para concessão do Aluguel Social em Maricá.
7. Lei Municipal nº 2.579, de 16 de dezembro de 2014, que “Institui o Programa Minha Casa Mais Bonita no Município De Maricá”.
8. Lei Municipal de nº 2.598, de 21 de maio de 2015, que dispõe sobre o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, e revoga a Lei Municipal nº 2.235, de 21 de dezembro de 2007.
9. Lei Municipal nº 2.810, de 10 de setembro de 2018, que institui o Programa de Melhoria Habitacional de Maricá e Revoga a Lei nº 2.579, de 16 de dezembro de 2014.
10. Decreto Municipal nº 201/2018, que trata do Reassentamento de Famílias.
11. Lei Municipal nº 2.831, de 26 de outubro de 2018, que institui o Programa de Locação Social de Maricá.
12. Decreto Municipal nº 365 de 09 de agosto de 2019, que dispõe Sobre o Programa de Combate à Vulnerabilidade Social de Maricá.
13. Decreto Municipal nº 717, de 07 de julho de 2021, que regulamenta o Programa de Locação Social.
14. Anteprojeto do Novo Plano Diretor.

O Plano Local de HIS de Maricá de 2012, que não chegou a ser formalizado, será abordado nesta sessão naquilo que tange à sua relação com os aspectos legais.

Também foram considerados os princípios, diretrizes e objetivos gerais do Anteprojeto de Lei do novo Plano Diretor, já que, uma vez aprovado, trará novos parâmetros para a política habitacional e um novo Plano de Habitação de Interesse Social para Maricá.

- Leis Federais

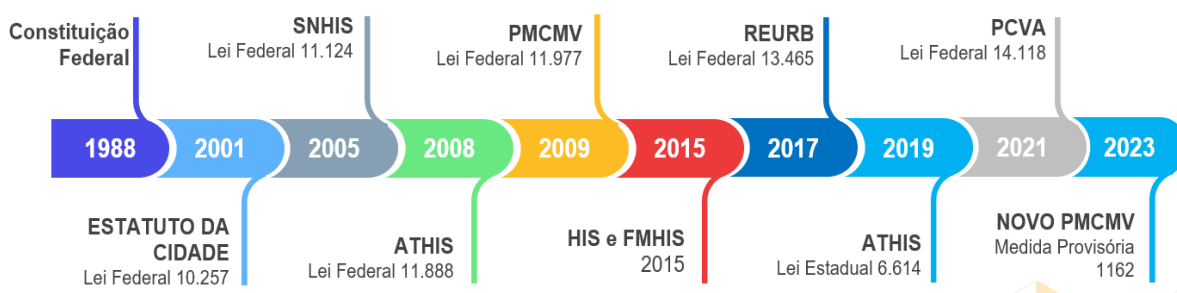


Figura 5: Linha do tempo instrumentos federais

Fonte: elaboração própria

- Leis Municipais

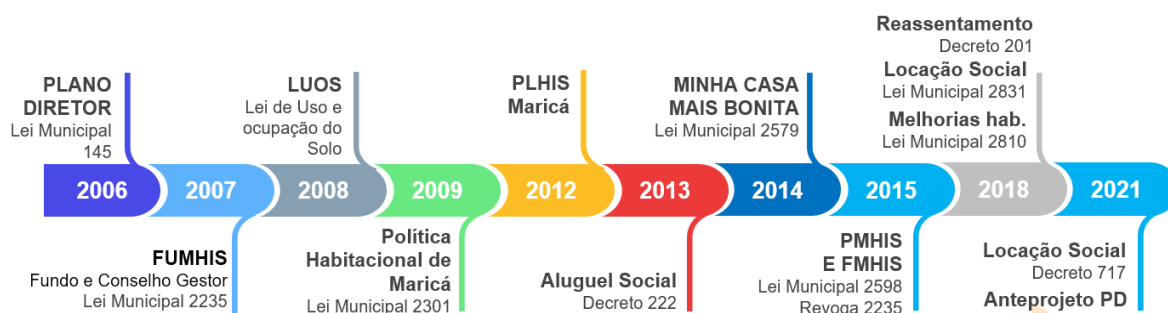


Figura 6: Linha do tempo instrumentos municipais

Fonte: elaboração própria

## 5.2 Os Marcos Constitucionais

A política de habitação de interesse social no Brasil deriva dos princípios e diretrizes estabelecidos pela Constituição Federal Brasileira (CF) de 1988.

Em seu artigo 6º a CF estabelece o acesso à moradia como um dos direitos sociais a ser garantido pelo Estado Brasileiro. Sobre este aspecto, é importante ser destacado como balizador para a política de HIS, é que o direito de acesso à moradia não se confunde e nem se limita ao direito de propriedade. De fato, em seu artigo 5º, a Constituição, ao mesmo tempo em que assegura a todos os brasileiros o direito de propriedade (inciso XXII), estabelece, em seu inciso XXIII, que o direito de propriedade é subordinado à função social da propriedade, que por sua vez, no caso da propriedade



urbana, é cumprida quando atende aos ditames estabelecidos pelo plano diretor do município (artigo 182, §2º).

Vale destacar que, de acordo com a CF, é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;” (Artigo 23: caput e inciso IX). Ou seja, a CF legitima a cooperação e colaboração entre os entes da federação para o enfrentamento conjunto dos problemas habitacionais.

O já mencionado artigo 182, estabelece ainda que é o poder público municipal o responsável pelo ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes – o que inclui o exercício do direito social à moradia. Para tanto, neste artigo é instituído um conjunto de dispositivos para permitir ao poder público municipal garantir que a propriedade urbana cumpra suas funções sociais, como desapropriações, parcelamentos e edificações compulsórios, que podem figurar como elementos de uma política de HIS, assim como usucapião, exceto no caso dos imóveis públicos, tal como definido no artigo 183.

## 5.3 Os Marcos Legais

### 5.3.1 Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade regulamenta a CF, reafirmando o direito de acesso à moradia como direito social e estabelece um conjunto de instrumentos de política urbana que, de modo isolado ou articulado, podem compor uma política de HIS, como: os instrumentos de planejamento; a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), também chamadas de AEIS; os instrumentos de captura de valorização da terra e imobiliária; regras de uso, ocupação, parcelamento e remembramento do solo; bem como, articulação com planos setoriais de desenvolvimento urbano.

### 5.3.2 Lei nº 11.124/2005 – SNHIS

Esta lei institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Ele é parte da Política Habitacional do país, que trata sobre condições de financiamento à produção e aquisição de habitação voltada para a população em geral. Já o SNHIS, trata daquela parcela da população que não tem condições de garantir o seu direito de acesso à moradia via mecanismos de mercado. Nesse sentido, o SNHIS, de acordo com seu artigo 2º, tem os seguintes objetivos:

I – **Viabilizar** para a população de menor renda o **acesso** à terra urbanizada e à **habitação digna e sustentável**;

II – **Implementar** políticas e programas de investimentos e subsídios, **promovendo e viabilizando o acesso à habitação** voltada à população de menor renda; e





III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Deste conjunto, depreende-se o que, pela legislação, entende-se por Habitação de Interesse Social (HIS) como objeto de política pública, ou seja, aquela voltada para a garantia do direito social de acesso à moradia digna para a parcela da população de menor renda. Cabe ressaltar que nos objetivos trata-se de viabilizar o acesso à habitação digna, o que não se restringe à solução da propriedade. Outro ponto é que, nesta regulamentação do SNHIS, não há uma delimitação do que é considerado população de menor renda, ao contrário do que tem sido delimitado na legislação que trata sobre os programas federais voltados para HIS.

O SNHIS configura um sistema integrado, onde a União define diretrizes e oferece assistência técnica e recursos financeiros para HIS. Ele estabelece como instrumento básico para integração com os demais entes da federação – em particular, os municípios – para adesão ao sistema e acesso aos seus recursos: a elaboração, com participação social, de um Plano Local de HIS (PLHIS) e a criação de Fundo Municipal voltado para HIS, apto a receber recursos e aportá-los em projetos de HIS, e de seu Conselho Gestor com participação de representantes do poder público e da sociedade civil.

Importa referir a distinção entre o que é a política habitacional, que trata das condições de produção e acesso à moradia para a população em geral, e a política de HIS, que se instrumentaliza pelo PLHIS, o Fundo e o Conselho de HIS, com aporte técnico e financeiro por parte do poder público, voltada para garantir o acesso à moradia digna para a população de menor renda.

Com o advento do SNHIS, novas leis foram criadas para viabilizar ou complementar seus objetivos, como, por exemplo, as Leis n.º: 11.888/2008 (Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social); 13.465/2017 (Dispõe sobre Regularização Fundiária Rural e Urbana); Lei nº 9.636/1998 (Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União). Há, ainda, a PEC nº 3/2022, que visa redefinir a propriedade sobre os Terrenos de Marinha e seus acrescidos.

Além destes, são de grande relevância, por sua influência direta na política de HIS no município, as leis 11977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV), que foi substituída pela Lei 14.118/2021 (Programa Casa Verde Amarela), e que está sendo substituído por nova legislação que recria o MCMV, que serão tratados a seguir.



### 5.3.3 Lei nº 11.977/2009 - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Esta lei, que vigorou até 2021, representou um importante balizamento para a política de HIS no Brasil, uma vez que definiu regras e recursos para a produção de HIS e regulamentou a regularização fundiária urbana e rural.

#### 5.3.3.1 *Financiamento Habitacional*

O Programa, ao definir seu público-alvo, delimitou os parâmetros da população de baixa renda com a estratificação de faixas de renda e respectivos níveis de subsídios e de prioridades de atendimento, inclusive da população rural.

- Faixa 1 – famílias com renda mensal de até 3 SM, com subsídio de até 90% do valor do imóvel
- Faixa 2 – famílias com renda mensal de mais de 3 até 6 SM, com subsídio de até 29 mil reais
- Faixa 3 – famílias com renda mensal de mais de 6 até 10 SM, com juros de 4,75%.

Em 2016, foi criada a faixa 1,5, com subsídios menores que os da Faixa 1 e maiores que o da faixa 2.

O PMCMV foi o principal instrumento promotor da política habitacional no Brasil, sobretudo até 2015, quando começou uma drástica redução do volume de recursos a ele destinados.

Ele previa várias linhas de ação, como melhorias habitacionais, regularização fundiária, e permitia inclusive inovações como empreendimentos de HIS com uso misto e a locação social – como uma modalidade de acesso à moradia como serviço permanente e não temporário e mitigatório, como aluguel social temporário previsto na lei de assistência social para situações em que populações que perdem suas moradias por desastres naturais ou outros motivos justificáveis. Entretanto, os recursos foram concentrados na produção de unidades habitacionais para atender à grande demanda.

#### 5.3.3.2 *Regularização Fundiária*

Além das regras para o financiamento de HIS, esta lei estabeleceu, em seu Capítulo III, as normas para regularização fundiária urbana, como:

*“conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado” (Art. 46)*

De acordo com o seu Art. 47:

*“Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:*



*I - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;*

*II - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:*

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;*
- b) esgotamento sanitário;*
- c) abastecimento de água potável;*
- d) distribuição de energia elétrica; ou*
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;*

*III - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;*

*IV - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;*

*V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;*

*VI - assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;*

*VII - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:*

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia;*
- b) de imóveis situados em ZEIS; ou*
- c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;*

*VIII - regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social nos termos do inciso VII."*

Como se pode verificar, a lei estabelece dois tipos de regularização fundiária urbana: de interesse social e de interesse específico.



O artigo 48 estabelece como um dos princípios da Regularização Fundiária Urbana a participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização (Inciso III).

A Regularização Fundiária Urbana pode ser promovida pelo Poder Público e por seus beneficiários, individual ou coletivamente, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária. (Art. 50).

O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá definir os padrões de urbanização e delimitação dos lotes, para os quais poderão ser adotados parâmetros especiais, incluindo aspectos de segurança e sustentabilidade ambiental (Art. 51).

Os custos de elaboração e implementação do projeto de regularização serão suportados pelo município.

Os procedimentos para a regularização fundiária urbana de interesse social são basicamente:

- Registro em cartório da demarcação urbanística
- Registro em cartório do parcelamento do solo – conforme o projeto de regularização fundiária
- Concessão do título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

Após 5 (cinco) anos de seu registro, o detentor do título de legitimação de posse poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

Importa destacar que nas AEIS o uso predominante dever ser com HIS, mas não exclusivo, sendo permitidos outros usos, ou seja, podem ser desenvolvidos empreendimentos de uso misto – multiuso e multirenda familiar.

#### **5.3.4 Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Rural e Urbana**

*Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012,*



13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Dentre as várias alterações promovidas por esta lei com relação à regularização fundiária urbana, destacam-se:

- (i) A flexibilização da transferência de bens imóveis da união para o município, no caso de projetos de HIS;
- (ii) A revogação do Capítulo III da Lei 11.977 de 2009 (MCMV) com a manutenção de parte dos dispositivos, alteração de outros e introdução de novos, cujos principais pontos são os seguintes:
  - A nova lei estabelece que somente os assentamentos precários ou informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016 podem ser objeto de Reurb.
  - No caso da Reurb S, a participação dos moradores é estimulada;
  - Com esta nova lei, a regularização fundiária urbana passa a ser chamada de Reurb. Esta pode ser de dois tipos:
    - Reurb S no caso de interesse social
    - Reurb E no caso de interesse especial.
  - A nova lei não trata sobre princípios e sim objetivos da regularização fundiária urbana, que, de modo geral, seguem na mesma direção da legislação anterior, conforme estabelecido em seu Artigo 9º, apresentados a seguir:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;



V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

Em que pese a mudança de nomenclatura de área urbana para núcleo urbano, a natureza e as características fundamentais dos assentamentos passíveis de ser objeto de Reurb seguem os mesmos.

Conforme o Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

*I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;*

*II - a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;*

*III - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);*

*IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);*

*V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;*

*VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;*

*VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;*

*VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;*

*IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);*





X - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Os procedimentos para implementação da Reurb S, com a nova lei, são:

- Demarcação urbanística;
- Elaboração do projeto urbanístico e dos estudos técnicos necessários em casos especiais (áreas de risco ou unidades de conservação);
- Legitimação fundiária;
- Legitimação de posse.

Certidão de Regularização Fundiária (CRF): constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

Não houve alteração quanto aos legitimados para requerer a Reurb. Os custos dos projetos seguem com responsabilidade da administração pública e seus promotores seguem sendo os mesmos. A nova lei mantém a possibilidade de criação de ZEIS ou AEIS. No entanto, a existência desta deixa de ser um requisito para a implantação da Reurb S (Artigo 18).

Importa ressaltar que esta lei trata primariamente dos condicionantes e trâmites para regularização fundiária, seja de um domicílio ou um conjunto que forme um assentamento precário. Nestes casos, os projetos de regularização urbanística e urbanização são partes do processo para que se alcance a regularização fundiária que garanta o acesso ao direito à moradia.

### 5.3.5 Lei 14.118/2021 - Institui o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA)

O PVCA substituiu o PMCMV, tendo como grandes mudanças uma nova estratificação das faixas de renda do público-alvo, deixando de priorizar a população de renda abaixo de 0 a 3 Salários-mínimos, justamente onde se concentra a maior parcela do déficit habitacional do país, segundo dados da Fundação João Pinheiro para o ano de 2019.



Esta breve apresentação dos Marcos Constitucionais e da legislação federal mostra o conjunto de instrumentos de política pública que balizam a elaboração e implementação de políticas de HIS por parte dos municípios. A seguir veremos como estes instrumentos aparecem na regulamentação municipal a partir do Plano Diretor de Maricá aprovado em 2006.

Cabe ressaltar que o governo federal iniciado em janeiro de 2023 já anunciou que a política habitacional será revista, com retorno de dispositivos do PMCMV e com introdução de inovações. Esta reformulação da política nacional de HIS deverá trazer novos balizamentos para uma Política e para um Plano de HIS para Maricá.

### 5.3.6 Lei Federal nº 14620/2023 – Novo MCMV

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

Esta nova versão do MCMV retoma alguns elementos da versão anterior e introduz inovações que atendem a críticas feitas à versão anterior do programa.

Como destaques, pode-se apontar a retomada da prioridade para as famílias com renda de até 2 salários e dos subsídios para estas famílias. Quanto às novidades, cabem destaque para o aumento do valor dos imóveis para essa faixa prioritária, o fortalecimento da locação social como modalidade de acesso à moradia, o incentivo à produção de HIS em áreas centrais e em empreendimentos de uso misto, e à inovação em termos de materiais e técnicas construtivas, visando contribuir para o enfrentamento das questões climáticas e o desenvolvimento sustentável.

No dia 13 de abril de 2023, foi publicada a PORTARIA INTERMINISTERIAL MCID/MF Nº 2, DE 1º DE MARÇO DE 2023, que *“Dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas, meta de atendimento e remunerações do gestor operacional e agentes financeiros atuantes no Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)”*

**De acordo com a portaria, as linhas de atendimento do programa serão limitadas da seguinte maneira:**

- Até R\$ 170 mil para novos imóveis em áreas urbanas e locação social, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial ou do Fundo de Desenvolvimento Social;
- Até R\$ 75 mil para novos imóveis em áreas rurais, com recursos da União;



- Até R\$ 40 mil para melhoria habitacional em áreas rurais, com recursos da União.

A portaria estabelece que os subsídios que serão concedidos com recursos da União, que serão de 85% a 95%, estarão limitados às famílias que estão enquadradas nas faixas de renda urbano e rural 1 e 2. Confira as faixas a seguir:

#### URBANO

- Faixa 1: renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640;
- Faixa 2: renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4,4 mil;
- Faixa 3: renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8 mil.

#### RURAL

- Faixa 1: renda bruta familiar anual até R\$ 31.680;
- Faixa 2: renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52,8 mil;
- Faixa 3: renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96 mil.

A meta de atender 2 milhões de famílias até 2026 leva em consideração os benefícios do programa que forem distribuídos entre todas as faixas do Minha Casa, Minha Vida.

A MP já foi aprovada pelo Congresso e aguarda a sanção Presidencial.

Em 20 de junho de 2023 o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço aprovou a redução dos juros, o aumento dos subsídios e dos valores de imóveis a serem financiados, com valores diferenciados por região do país.

### 5.4 Marcos Legais Municipais

A atual política de habitação de interesse social em Maricá se baseia nos marcos constitucionais e legais nacionais, no Plano Diretor do município, aprovado em 2006 e na legislação que regulamenta as diretrizes e programas nele estabelecidos. Em 2021 foi elaborado um anteprojeto de lei para um Novo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Maricá. Este anteprojeto traz mudanças relevantes em relação à política urbana em geral e diretrizes que impactam a política de habitação de interesse social.



#### 5.4.1 Plano Diretor 2006

O Plano Diretor Municipal de 2006 trata dos seguintes aspectos relacionados à questão habitacional:

- Dentre os objetivos do PD: implementar a gestão democrática do Município.
- A Função Social da Cidade e da Propriedade
- Dentre os objetivos da Política Urbana: promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos e dos terrenos subutilizados.
- A Política Habitacional, suas diretrizes e seus programas
- Dentre os INSTRUMENTOS E RECURSOS DO PLANO DIRETOR
  - CAPÍTULO II Dos Conselhos Municipais
  - CAPÍTULO III Dos Fundos Municipais
  - Seção I Do Parcelamento, Utilização ou Edificação Compulsórios
  - Seção II Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo
  - Seção III Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
  - Seção IV Do Usucapião Especial
  - Seção V Do Direito de Superfície
  - Seção VI Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo
  - Seção XII Da Instituição das Áreas de Especial Interesse
  - Seção XIII Da Regularização Fundiária
  - Seção XVIII Da Concessão de Direito Real de Uso
  - Seção XIX Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e de Comércio
  - Seção XX Do Plano Diretor Setorial de Habitação de Interesse Social

A seguir, apresenta-se uma análise destes aspectos

De acordo com o seu Art. 3º, constituem o Plano Diretor as políticas, os objetivos, as diretrizes e os instrumentos com vistas à:

I. promoção da Política Urbana:

II. promoção de Políticas Setoriais nas áreas de:

f) habitação;

Conforme estabelecido no seu Art. 4º, O PLANO DIRETOR DE MARICÁ tem por objetivo estruturar o meio urbano e rural com um desenvolvimento econômico sustentável integrado ao meio ambiente, compatível com as peculiaridades e necessidades do município e de seus habitantes, visando a **moradia adequada**, infraestrutura e equipamentos urbanos suficientes para a promoção da qualidade de vida.



Note-se que o Plano Diretor de 2006 coloca a moradia adequada juntamente com a infraestrutura e equipamentos urbanos suficientes como partes integrantes e inerentes à sua finalidade maior: a promoção da qualidade de vida.

O PD 2006, em seu TÍTULO II, trata da FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE, estabelecendo claramente que esta está subordinada àquela, portanto, em seguimento ao que estabelece a Constituição Federal em seu Artigo 5º, inciso XXIII.

De acordo com o Art. 5º *“As funções sociais da cidade são compreendidas como direito de todo cidadão do acesso à moradia (grifo nosso), ao transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creche, lazer, segurança, acesso aos espaços e equipamentos públicos, preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural”*.

Note-se que o acesso à moradia figura como um dos direitos que caracterizam a função social da cidade.

O Art. 6º estabelece que:

*“A função social da propriedade urbana ou rural é cumprida quando atende simultaneamente, aos seguintes requisitos:*

*II. aproveitamento racional e adequado;*

*II. utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;*

*III. observância das disposições que regulam as relações de trabalho;*

*IV. exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;*

*Parágrafo único. As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, às diretrizes do desenvolvimento municipal e às exigências deste Plano Diretor.”*

Estes dispositivos são de grande relevância pois autorizam o poder público a tomar medidas que garantam que o uso do solo cumpra suas funções para o desenvolvimento municipal conforme estabelecido pelo PD. Ele é essencial também para evitar a formação de vazios urbanos e favorecer a utilização de terras para fins sociais, por meio da criação de áreas especiais e do Parcelamento, Utilização ou Edificação Compulsórios, como será visto mais adiante.

De acordo com o Art. 63. A Política Habitacional tem por objetivo reduzir o déficit e a inadequação de moradias, melhorar as condições de vida e habitabilidade, inibir a ocupação desordenada do solo, coibir a ocupação de áreas de risco ambiental e/ou social, oferecer alternativas habitacionais e garantir o atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.



Vale destacar que neste artigo, o PD estabelece o alcance e o balizamento da Política habitacional em relação a aspectos habitacionais em si (redução do déficit e inadequação de moradias e melhora da habitabilidade), urbanísticos (considerando as regras de ocupação e usos do solo) e ambientais (coibição da ocupação de áreas de risco ambiental/social). Ademais, ele subordina as alternativas habitacionais à garantia do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Ou seja, o acesso à moradia digna está relacionado a aspectos urbanísticos, ambientais e às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, tendo em vista a melhor solução, em termos de qualidade de vida para o conjunto da população.

Note-se ainda que a política habitacional trata de determinadas situações (déficit, inadequação, ocupação desordenada, riscos ambientais) para todo o município e seus moradores, não havendo distinção de público-alvo.

É no Art. 64 que são estabelecidas as diretrizes da política habitacional. Das 13 diretrizes, duas se referem diretamente ao tema da Habitação de Interesse Social.

I elaborar o Plano Diretor Setorial de Habitação de Interesse Social para o Município;

VI promover a regularização fundiária com urbanização das áreas invadidas e dos loteamentos;

Uma representa um balizador de grande relevância para as duas diretrizes anteriores

XI proibir qualquer construção ou ocupação localizada nas faixas de proteção das margens dos cursos de água, lagoas, nas faixas de proteção das estradas estaduais e municipais, sob as linhas de alta tensão, ao longo das áreas de aquedutos e gasodutos;

As demais representam diretrizes que dizem respeito a articulação institucional, organizacional e de incentivos para a política habitacional em geral que, uma vez implementadas, podem contribuir para as ações referentes a Habitação de Interesse Social no município, com destaque para:

II integrar na medida do possível os lotes urbanizados à malha urbana existente;

III implantar programas para redução de custo de materiais de construção;

IV desenvolver e promover técnicas para barateamento final da construção;

V incentivar as cooperativas habitacionais;

Cabe ressaltar que, em relação aos componentes do déficit habitacional, este conjunto de diretrizes contempla diretamente o componente habitação precária e pode-se





considerar indiretamente o componente coabitação. Entretanto, não faz referência ao componente ônus excessivo do aluguel.

O parágrafo único do Art. 64 estabelece 5 programas para da política habitacional em Maricá:

- (I) Programa de Regularização Urbanística e Fundiária;
- (II) Programa de Orientação Habitacional;
- (III) Programa de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita;
- (IV) Programa de Oferta de Material de Construção;
- (V) Programa de Banco de Terras.

Interessante destacar que o Plano Diretor de 2006 introduziu uma inovação ao prever um Programa de Assistência Técnica e Jurídica, uma vez que somente em 2008 foi aprovada uma lei federal que trata deste tema.

Outro aspecto a ser destacado é que nenhum dos programas tinha por objetivo a produção de unidades habitacionais, sobretudo grandes conjuntos. “No entanto, durante a vigência do plano diretor, apesar de suas diretrizes, as principais ações habitacionais realizadas provavelmente foram as construções de dois grandes conjuntos no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida.” (Diagnóstico do Plano Diretor, Caderno X, pág. XX).

De acordo com o Art. 65, a lei orçamentária destinará ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, recursos necessários à complementação da Política Municipal de Habitação.

De acordo com o Art. 100 do PD, O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser criado na forma do disposto no art. 95, será vinculado à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e terá como finalidade dar suporte financeiro à implantação dos objetivos, programas e projetos relativos à habitação e ao saneamento básico nas Áreas de Especial Interesse Social, previstos nesta Lei.

Conforme o parágrafo único este artigo, lei específica disporá sobre a composição e a prestação de contas dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e as atribuições, competências e funcionamento de sua estrutura organizacional. Note-se que neste artigo e no parágrafo único a habitação não é citada.

Conforme o Art. 66 do PD 2006, o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária é destinado a atender as populações de baixa renda familiar assentadas em áreas não urbanizadas e passíveis de urbanização, articulado com o Programa de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita.



§ 1o São considerados beneficiários potenciais deste Programa aqueles que residem nas áreas não urbanizadas ou com possibilidade técnico-ambientais de reurbanização e que não estejam sob condições de risco social e/ou ambiental.

§ 2o Todo programa de regularização fundiária deverá ser precedido de um projeto de regularização urbanística.

§ 3o Terão prioridade de atendimento neste programa as áreas cadastradas conforme Mapa 05 e Anexo 05.

Vale destacar que o Programa define seu público-alvo prioritário – populações de baixa renda familiar. Outro ponto é a limitação de intervenção em função de aspectos técnico-ambientais e de risco social, em linha com as diretrizes estabelecidas pelo artigo 64 do PD 2006.

O Programa de Regularização urbanística e Fundiária deve ser implementado em linha com os Programas de Orientação Habitacional, que é nomeado Programa Social de Orientação Urbanística e de Arquitetura Popular no artigo 67 e o de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita (artigo 68). Em relação a estes dois programas vale destacar seu caráter inovador, mas que têm atribuições sobrepostas em relação ao mesmo público-alvo. A diferença entre eles se deve ao fato de o primeiro ter atribuição de elaborar e promover soluções urbanísticas e de habitabilidade e cuidar de aspectos sociais. Enquanto o segundo tem papel de assessorar técnica e juridicamente tanto os órgãos públicos quanto aos potenciais beneficiários, que são aqueles também alvo do programa de regularização urbanística e fundiária.

Outro aspecto que chama atenção neste programa é que a regularização urbanística é condicionante da regularização fundiária. Isto sugere que eventuais situações de famílias de baixa renda que vivam em lotes integrados à malha urbana não se constituem como público-alvo de regularização fundiária e nem dos programas de orientação e assistência técnica para o executivo municipal.

O Programa de Produção e Aquisição de Materiais de Construção, instituído pelo artigo 69, estabelece a criação de um Banco Municipal de Materiais de Construção. O Banco tem por objetivo oferecer, por doação ou comercialização a baixo custo, material de construção às famílias de baixa renda beneficiárias do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária e do Programa Social de Orientação Urbanística e de Arquitetura Popular.

O Programa prevê que a produção destes materiais de construção poderá envolver frentes de trabalho, de cunho popular ou cooperativo, gerenciados por normas estabelecidas pela lei específica que criar o Programa. Vale destacar, mais uma vez, que os beneficiários são restritos ao público-alvo do Programa de Regularização Fundiária.



O quinto programa estabelecido (Art. 70) é o Programa de Constituição do Banco de Terras, vinculado à unidade administrativa responsável pela Política Urbana. Ele deveria ser criado por lei específica, com a incorporação de propriedades públicas e privadas destinadas a projetos habitacionais de cunho popular, assentamentos, realocações de comunidades, equipamentos urbanos, comunitários e unidades de conservação. Este Programa representa um instrumento fundamental para permitir que a política habitacional atenda às populações de baixa renda.

O TÍTULO V do PD 2006 trata dos instrumentos para implementação da política urbana, em linha com o que estabelece a CF e o Estatuto da Cidade. Vários destes instrumentos têm relação direta com a política de HIS.

O Art. 95 estabelece uma série de instrumentos para aplicação do Plano Diretor, sem prejuízo de outros previstos na legislação municipal, estadual ou federal. Dentre eles vale destacar os que têm relação indireta com a política habitacional no que tange à população de baixa renda, que são: o Conselho Municipal da Cidade, pois é órgão definidor de políticas e programas e da alocação de recursos, e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, já mencionado acima; os instrumentos urbanísticos, como a legislação de uso e ocupação do solo e os planos setoriais de saneamento de transporte, por exemplo. E há os que têm relação direta como o que trata das áreas de especial interesse e da regularização fundiária.

O artigo 101 estabelece os instrumentos e procedimentos para o Parcelamento, Utilização ou Edificação Compulsórios nos casos em que os imóveis particulares não estejam cumprindo sua função social. Ele define que lei específica deverá determinar as áreas e as condições de aplicação deste instrumento. De acordo com o parágrafo primeiro:

*“Considera-se subutilizado, os imóveis nos quais não exista edificações ou cujas edificações estejam em ruínas ou tenham sido objeto de: demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que, de outra forma, não cumpram a função social da propriedade.*

*O parágrafo 2º determina que “o proprietário será notificado pelo poder executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.” O parágrafo 3º estabelece as formas de implementação da notificação, enquanto o 4º parágrafo define que os prazos não podem ser inferiores a 3 anos para que o proprietário dê início às obras no imóvel e o 5º trata das excepcionalidades.*

Cabe ressaltar, no entanto, que não fica estabelecido um procedimento inicial de identificação e notificação dos imóveis nesta situação. O que, em tese, seria estabelecido pela lei específica referida no caput do artigo. No entanto, não chegou a ser aprovada lei neste sentido, o que seria muito importante, pois ela permitiria a



identificação de áreas que poderiam vir a ser destinadas para projetos de HIS, como será visto mais adiante.

Conforme o artigo 103, caso o proprietário não atenda a notificação, o poder executivo municipal poderá implementar a cobrança de IPTU Progressivo por período de cinco anos. Passado este tempo, de acordo com o artigo 104, o município estará autorizado a desapropriar o imóvel. Ou seja, o proprietário terá pelo menos 8 anos para dar cumprimento à função social de seu imóvel a partir do momento em que seja notificado pelo poder público. Lembrando que não há dispositivo legal que indique quando este prazo começa a ser contado.

Os artigos 105 a 110 – tratam sobre o usucapião urbano individual e coletivo, que pode ser concedido para ocupantes de terrenos após cinco anos sem contestação. Este instrumento pode agilizar a solução para ocupações em lotes individuais ou assentamentos precários no município.

O Art. 133 trata sobre as Áreas de Especial Interesse. Em seu parágrafo único, inciso I, estabelece como:

- I. Área de Especial Interesse Social, a que apresenta terrenos não utilizados ou subutilizados e considerados necessários à implantação de programas habitacionais de baixa renda ou, ainda, aquelas ocupadas por favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais, destinadas a programas específicos de urbanização e regularização fundiária;

Ou seja, o PD de 2006, estabelece dois tipos de AEIS, um que se refere aos vazios urbanos (terrenos não utilizados ou subutilizados necessários para produção de HIS) e outro que se refere às áreas ocupadas por assentamentos precários ou informais que serão objeto de urbanização e regularização fundiária.

As AEIS deverão ser objeto de legislação específica que farão a delimitação da área e de seus imóveis, bem como dos padrões especiais de urbanização, parcelamento, ocupação e uso do solo (artigo 134).

De acordo com o artigo 135, não podem ser declaradas como AIES ocupações em áreas de risco, faixas de proteção ambiental e faixas de domínio de estradas e outras infraestruturas como dutos e linhas de transmissão de energia.

As AEIS podem ser criadas a partir de iniciativa do poder executivo municipal, ou por proposição de entidades da sociedade civil com respaldo de parecer do Conselho da Cidade (artigo 136).

Conforme o Art. 137. Para as áreas declaradas de especial interesse social, necessárias à implantação de projetos habitacionais de baixa renda, o Poder Executivo poderá, na forma da lei:



- I. exigir a edificação ou o parcelamento compulsório, ou ambos;
- II. impor o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;
- III. desapropriar, mediante pagamento com títulos de dívida pública.

A seção XIII trata sobre a regularização urbanística e fundiária.

O artigo 138 determina que a regularização fundiária e a regularização urbanística devem ser feitas com base num projeto urbanístico, e ocorrer de forma gradual e progressiva nas comunidades carentes do município de modo a maximizar os benefícios para os moradores. Depreende-se, então, que elas pressupõem, além do projeto, um planejamento das intervenções.

De acordo com o artigo 140, a titulação dos lotes em AEIS, objeto de regularização fundiária, poderá ocorrer por iniciativa do poder público, de proprietários ou dos beneficiários, inclusive por meio de usucapião ou, se for necessário, pela implementação do Direito de Preempção, nos termos do artigo 119.

Ademais, a leitura dos artigos 164 e 165 depreende-se que o poder público poderá utilizar os instrumentos de Concessão de Direito Real de Uso e de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e de Comércio como forma de titulação do lote. Estas poderão ser concedidas ao homem, à mulher ou ao casal. Estes poderão se beneficiar uma única vez.

Observa-se que os dispositivos previstos em relação à regularização fundiária no PD 2006 se aplicam prioritariamente, mas não exclusivamente, em AEIS. Nesse sentido, se mostra alinhado com Lei Federal 13.465/2017.

O PD, em seu Art. Art. 169, estabelece que:

O Plano Diretor Setorial de Habitação de Interesse Social tem por objetivo implantar um banco de dados sobre as condições habitacionais das áreas ocupadas por comunidades de baixa renda, que serão objeto de regularização urbanística e fundiária e de outras áreas que foram parceladas e irregularmente ocupadas. Promover a condição de habitação e a melhoria das condições de habitabilidade, compreendidas como acesso à moradia, à urbanização e ao saneamento básico, à saúde, à educação, ao esporte e lazer, ao transporte coletivo, e sempre que possível ao trabalho, estabelecendo um processo de gestão habitacional participativo.

Ou seja, o público-alvo da política habitacional de interesse social é aquele de baixa renda que ocupa áreas passíveis de serem objeto de regularização urbanística e fundiária. Para tanto, estas áreas devem ser transformadas em AEIS. Nesse sentido, famílias mesmo que de baixa renda e vivendo em habitações precárias ou sob ônus excessivo do aluguel fora das AEIS, não seriam público-alvo da política de habitação de interesse social do município de Maricá.



Por outro lado, este dispositivo fixa claramente a necessária gestão participativa da implantação da política e de seus programas, o que não está claramente estabelecido nos dispositivos anteriores, embora figure como princípio e diretriz geral do PD 2006.

#### **5.4.2 Lei Municipal nº 2.235, de 21 de dezembro de 2007**

Institui o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social -FUMHIS e institui seu Conselho Gestor.

De acordo com esta lei, o FUMHIS será administrativamente vinculado à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente à qual a Subsecretaria de Habitação era vinculada.

A Lei estabelece como princípios, o reconhecimento do acesso à moradia como um direito e a população de baixa renda como público-alvo das ações suportadas com recursos do FUMHIS. Ela define ampla gama de possibilidades tanto para os aportes de recursos para o Fundo, como para a aplicação dos recursos, bem como para o reconhecimento dos promotores (executores) das ações suportadas pelo fundo, incluindo, além do setor privado: cooperativas habitacionais populares, sindicatos de trabalhadores e organizações da sociedade civil. Ela delega para a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente a tarefa de planejar e coordenar a execução dos recursos do Fundo, inclusive a de elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Por esta lei, fica criado o Conselho Gestor do FUMHIS, com caráter deliberativo, com composição paritária entre membros do poder público e da sociedade civil, formado por oito representantes e presidido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.

Desse modo, a habitação teria deixado de ser objeto do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, criado pelo PD 2006. No entanto, a Lei não é explícita quanto a esta separação. Ou seja, não teria havido revogação formal do que foi estabelecido no PD 2006.

#### **5.4.3 Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) 2.272, de 2008**

Estabelece as condições de uso, ocupação e parcelamento do solo para o Município de Maricá e dá outras providências.

Esta lei reafirma as normas de uso e ocupação do solo definidas no PD de 2006, dentre elas, o estabelecimento das Áreas Especiais de Interesse Social. Em seu Artigo 32, esta lei determina que “As Áreas de Especial Interesse Social - AEIS têm por objetivo a regularização fundiária, reurbanização e regulamentação das construções residenciais de comunidades carentes.” Este dispositivo reforça a necessidade de uma área ser declarada como AEIS para passar a ser objeto de regularização urbanística e fundiária.





Importa destacar que, diferentemente do PD 2006, nesta lei, somente áreas ocupadas são passíveis de serem declaradas como AEIS, não havendo esta previsão para os casos de vazios urbanos (lotes ou imóveis desocupados ou subutilizados) que podem constituir reserva de áreas para HIS, conforme previsto na legislação federal.

Ainda assim, esta possibilidade fica implícita quando observado como o artigo desta lei trata a questão dos vazios urbanos.

*“Art. 47: As condições de ocupação do solo para o território do município de Maricá, têm por objetivos:*

*VI - prioridade para a ocupação dos vazios urbanos que não atendem ao interesse coletivo para o adensamento das áreas com potencial de melhoria de infraestrutura;”*

Embora não explicitado, esta definição de vazio urbano se insere no não cumprimento da função social da propriedade tal como definida no PD 2006.

Do mesmo modo, caberia o entendimento de que seguem válidas as tipologias de AEIS – ocupadas e de vazios urbanos – estabelecidas pelo PD 2006.

No parágrafo único deste artigo, fica estabelecido que: “Lei específica estabelecerá padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra, o uso e ocupação do solo nas áreas declaradas de especial interesse social, conforme Anexo III desta Lei.”, reforçando o dispositivo fixado pelo PD 2006, mas sem, no entanto, regulamentá-lo.

No referido anexo, são listadas 31 áreas declaradas como AEIS, 2 a mais em relação à listagem do PD 2006. No entanto, não as regulamenta conforme previsto no PD 2006 e no caput do artigo 32. Ou seja, assim com a listagem do PD 2006, esta nova carece de legislação específica para sua regulamentação.

O artigo 33 estabelece que estarão sujeitos a realocação os domicílios de áreas classificadas como AEIS que esteja em: áreas de risco, faixas de domínio público de qualquer natureza e unidades de conservação. Este dispositivo contraria o estabelecido no artigo 135 do PD que veda a criação de AEIS em áreas de risco. De fato, o que deve ser garantido é o reassentamento destas populações em áreas adequadas. Por outro lado, pode se depreender que a declaração destas áreas com AEIS representa o reconhecimento da necessidade de ação do poder público, o que mais uma vez reforça a premissa da declaração de AEIS como parâmetro principal da política de HIS em Maricá.

O Artigo 34 estabelece que os objetivos das Áreas de Especial Interesse dos Pescadores (AEIP) têm por objetivo conservar e proteger, através da regularização fundiária, reurbanização e regulamentação das construções residenciais das comunidades tradicionais de pescadores nas áreas das Colônias de Pescadores ainda em atividade no Município, incentivando a melhoria das condições de pesca, preparação, armazenamento e comercialização.



Este dispositivo é uma inovação em relação ao inciso IV do artigo 133 do PD 2006, que cria a Área de Especial Interesse de Pesca, com foco na atividade pesqueira em si. Neste caso, há o atrelamento da moradia como condição para as atividades produtivas das comunidades pesqueiras. O mesmo princípio poderia ser aplicado para comunidades de agricultores familiares e tradicionais como indígenas e quilombolas. Ou mesmo urbanas, como em algumas situações de cooperativas de trabalhadores. Nesse sentido, ela poderia servir como referência para a ampliação dos objetivos das AEIS, no sentido de incorporar a questão do trabalho e geração de renda ao conceito de moradia e aos projetos de urbanização.

Conforme demonstrado, esta lei, no que tange à questão da política de HIS, reforça dispositivos definidos no PD e apresenta inovação – no caso da criação das AEIP e descontinuidades, no caso das tipologias de AEIS. Embora seja relevante o estabelecimento da prioridade para a ocupação dos vazios urbanos, o que não está explícito no PD 2006.

#### **5.4.4 Lei nº 2301 de 16 de novembro de 2009 – Política Habitacional do Município de Maricá**

Estabelece diretrizes para a Política Habitacional do Município de Maricá, critérios para ampliação e criação de AEIS, padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra, uso e ocupação do solo nas AEIS e normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional federal, estadual e municipal.

Embora atribuindo nomenclatura diferente, esta lei, implicitamente, trata da regulamentação do artigo 169 e de outros dispositivos do PD 2006. Ela define como premissa da política de HIS a criação de AEIS.

Ela foi aprovada poucos meses depois da sanção da lei que criou o Programa Minha Casa Minha Vida (julho de 2009).

##### **Conforme seu artigo 1º**

**Art. 1º** Esta Lei estabelece diretrizes para a Política Habitacional do Município de Maricá, os critérios para ampliação dos limites de Áreas de Especial Interesse Social - AEIS existentes e criação de novas AEIS, padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra bem como uso e ocupação do solo nas AEIS e normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social vinculados à política habitacional federal, estadual e municipal constituído por unidades habitacionais cujo valor máximo de aquisição ou venda não ultrapasse o valor de financiamento definido como teto para as famílias com renda de até dez salários-mínimos.

Vale destacar neste Art. 1º, o estabelecimento do critério de definição do público-alvo da política habitacional - famílias com renda de até dez salários-mínimos, conferindo prioridade para aquelas com renda de até três salários-mínimos.



**Art. 2º** As Áreas de Especial Interesse Social são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social instituída pelas políticas habitacionais federal, estadual e municipal sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Como se denota, esta lei ratifica a premissa de que a política habitacional voltada para as populações de baixa renda, se aplica nas AEIS, atrelando a regularização urbanística com a regularização fundiária. Tanto no artigo 1º quanto no 2º, não há uma distinção entre AEIS ocupadas (assentamentos precários ou informais) e não ocupadas (vazios urbanos). O foco desta lei é estabelecer os critérios para as intervenções urbanísticas e edificações nas AEIS.

Além das diretrizes fixadas pelo PD 2006, esta lei introduz novas:

- I - reconhecer a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano;
- V - estimular a produção de Habitação de Interesse Social;
- VII - estimular a diversificação de usos em empreendimentos de interesse social com a inserção de unidades comerciais e equipamentos urbanos de interesse coletivos preferencialmente voltados para via pública ligados à rede urbana;
- VIII - estimular a preservação de áreas verdes bem como a introdução de novas espécies considerando as características locais;
- IX - viabilizar a diminuição do Déficit Habitacional Municipal;
- X - priorizar o atendimento a famílias que possuem renda de até três salários-mínimos;
- XI - priorizar o atendimento de famílias que estejam ocupando áreas de risco;
- XII - direcionar a produção de unidades habitacionais na cidade para o Cadastro Socioeconômico efetuado pela Subsecretaria de Habitação.

Vale ressaltar este último, pois estabelece o órgão responsável pela política habitacional, embora essa responsabilidade seja partilhada com a Secretaria Municipal do Ambiente e Urbanismo.

Com relação as AEIS, esta lei regulamenta os critérios para sua criação e eventual expansão, tendo em conta a viabilidade da utilização de áreas para atender às diretrizes definidas no PD 2006 e na presente lei.

Ela altera os procedimentos para criação de nova AEIS, permitindo que, além do poder executivo, a Câmara de Vereadores, Associações de Moradores e proprietários de terras sejam proponentes, excluindo outras organizações da sociedade civil, como estava previsto no PD, dispensando o parecer do Conselho da Cidade e atribuindo esta tarefa à Secretaria do Ambiente e Urbanismo e à Subsecretaria de Habitação.



Esta Lei, em seu anexo 1, estabelece vinte e quatro AEIS no Município<sup>1</sup>, ou seja, 5 e 6 a menos em relação ao PD 2006 e à LUOS de 2008, respectivamente, e conforme tabela a seguir

Ademais, esta lei estabelece os parâmetros urbanísticos e edílios para a elaboração e implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, inclusive com diferenciação de requisitos de vagas de estacionamento a depender da faixa de renda a que se destina o empreendimento.

Embora estabeleça como premissa a diversificação de usos, a lei não estabelece dispositivos para induzir ou estimular a efetivação dessa premissa nos empreendimentos.

#### 5.4.5 PLHIS Maricá 2012

Entre 2010 e 2012 foi elaborado um Plano de Habitação de Interesse Social para Maricá, seguindo os parâmetros do SNHIS e referenciado no PD de 2006 e na lei 2301 de 2009. Aqui trataremos somente dos aspectos do PLHIS Maricá relacionados ao seu alinhamento a essas leis municipais.

Pode-se considerar que o PLHIS, embora, com nomenclatura que atende ao SNHIS, corresponde ao Plano Diretor Setorial de Habitação de Interesse Social estabelecido pelo artigo 169 do PD 2006. O PLHIS segue princípios, objetivos, diretrizes do PD 2006, que incluem a gestão democrática da sua implementação, a assistência técnica para melhorias habitacionais, a ênfase nas áreas de risco e preservação ambiental, a integração dos empreendimentos de HIS com a malha urbana e a priorização da população com renda de zero a três salários-mínimos. O PLHIS aponta a regularização fundiária como diretriz, no entanto, sem a ênfase dada pelo PD 2006 e pela lei 2301/2009 na sua relação com a regularização urbanística. O PLHIS inclui diretrizes da lei 2301/2009, como: a questão da diversidade no processo de desenvolvimento, a produção habitacional e a priorização para a população vivendo em áreas de risco. Além destas, o PLHIS indica prioridade para ocupação dos vazios urbanos, diretrizes para uma política de subsídios à população, e introduz o tema do fortalecimento institucional e formação dos quadros da prefeitura sobre o tema HIS.

Em tese, o PLHIS deveria incorporar e detalhar os programas estabelecidos pelo PD 2006. Entretanto, o PLHIS definiu quatro linhas estratégicas que, embora contemplem em grande parte o previsto nos programas estabelecidos no PD 2006, apresenta algumas mudanças de orientação, introduz novas e deixa outras de fora. A seguir as linhas programáticas do PLHIS, com breves comentários tendo em vista o PD 2006.

---

<sup>1</sup> Apesar da numeração indicar 25, a tabela salta o número 19.



### ***Atendimento para Produção e Aquisição da Habitação***

Nesta linha é dada ênfase à produção habitacional tanto para a população de zero a três quanto para a de três a cinco salários-mínimos, seguindo os parâmetros do PMCMV. Note-se que o público não é restrito ao que habita as AEIS. Outro aspecto trata da ocupação dos vazios urbanos.

### ***Atendimento para Melhoria Habitacional e Urbanística***

Esta linha trata tanto da adequação da habitação em si, quando dos aspectos urbanísticos, da realocação de populações em áreas de risco e da assistência técnica para as melhorias habitacionais e para autoconstrução.

### ***Atendimento para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários e Informais***

Esta linha trata da regularização fundiária de assentamentos precários e informais. Note-se que a regularização fundiária é tratada como linha programática separada das melhorias urbanísticas.

### ***Atendimento para Desenvolvimento Institucional***

Esta linha trata das ações para o fortalecimento institucional, a formação dos quadros da prefeitura e da captação de recursos para a viabilização do PLHIS, que, conforme detalhado pelo plano, se baseia no PMCMV e na captação junto à cooperação internacional.

Embora estabeleça diretrizes em relação à ocupação de vazios urbanos e ao barateamento dos custos de produção, o PLHIS não inclui os programas estabelecidos pelo PD que tratam destes temas.

Como se pode denotar do exposto acima, o PLHIS segue os marcos do SNIHS, que define normas gerais e formais. Já do ponto de vista da legislação municipal, o PLHIS acompanha algumas diretrizes do PD 2006 e da lei 2301, deixa de incorporar outras, e introduz novas.

#### **5.4.6 Decreto nº 222, de 11 de dezembro de 2013**

Define os critérios, diretrizes e procedimentos para concessão do Aluguel Social.

No Município de Maricá, com base no § 2º, do art. 13, da Lei 2.465, de 23/09/2013 que dispõe sobre a Concessão dos Benefícios Eventuais da Política Municipal de Assistência Social.

O benefício, que poderia durar por até 6 meses, poderia ser concedido às famílias que sofressem perda parcial ou total de seus domicílios causados por calamidades, obras públicas ou por necessidade de reassentamento.



#### **5.4.7 Lei nº 2.579, de 16 de dezembro de 2014, que “Institui o programa Minha Casa Mais Bonita no município de Maricá”**

Esta lei, em seu Art. 1º, define que:

“O Programa Minha Casa Mais Bonita tem por finalidade incentivar a reforma de imóveis rurais e urbanos localizados no Município de Maricá, aptos a possibilitar condições básicas e adequadas nas instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas e serviços estéticos e adaptar os imóveis para plena acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, para famílias com renda mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais). (Município de Maricá, 2014)

A lei estabelece que os beneficiários devem morar há pelo menos 1 ano no Município. Os custos para realização das melhorias ficam todos a cargo da Administração pública. O programa prioriza o atendimento de famílias morando em áreas de risco; famílias chefiadas por mulheres; com pessoas com deficiência, e com serviço de água e esgoto inadequado.

De acordo com a lei, as famílias interessadas devem procurar a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente. Para a condução do Programa é criada uma Comissão, configurada da seguinte forma:

- I – o Secretário Municipal de Obras, que exercerá a função de Chefe da Comissão;
- II – um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III – um representante da Secretaria Municipal de Fazenda;
- IV – um representante da Secretaria Municipal Executiva;
- V – um representante da Controladoria Geral do Município.

Note-se que, também em dezembro de 2014, pela LEI COMPLEMENTAR Nº 259, foi criada a Secretaria Adjunta de Habitação que, no entanto, não faz parte da comissão, embora tenha, dentre suas atribuições, a responsabilidade pela elaboração e execução de projetos de melhorias habitacionais (Art. 10, Inciso II – LCM 259/2014).

#### **5.4.8. Lei nº 2.598, de 21 de maio de 2015**

Dispõe sobre o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, cria o Fundo Municipal e Habitação de Interesse Social – FMHIS, e revoga a Lei Municipal nº 2.235, de 21 de dezembro de 2007.

Esta lei cria o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social em linha com a lei federal de 2005, que cria o SNHIS, mas não estabelece relação com a legislação municipal, a saber, o PD de 2006, a Política Municipal de Habitação de 2009 e o PLHIS de 2012.





Assim como a Lei de 2007, esta nova lei não é explícita quanto à separação da habitação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, criado pelo PD 2006. Ou seja, não teria havido revogação formal do que foi estabelecido no PD 2006.

Esta lei estabelece um conjunto de objetivos que, de fato, tem mais um sentido de diretrizes para o programa. Alguns reforçam o que está estabelecido pelo PD 2006, pela Política Habitacional de 2009 e pelo PLHIS de 2012. Outros ampliam o escopo e ainda outros contrapõem a esses.

- I – promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de menor renda;
- II – integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento, infraestrutura viária e de transportes, e demais serviços urbanos;
- III – promover a melhoria da qualidade de vida da população, reduzindo as disparidades sociais;
- IV – propiciar a ocupação do espaço urbano de forma racional e harmônica com o Plano Diretor, respeitando as regras de planejamento urbano, a proteção e a recuperação ambiental e os aspectos sociais e culturais;
- V – economizar meios e racionalizar recursos, observando o critério de auto sustentabilidade econômico-financeira dos projetos habitacionais;
- VI – articular e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenhem funções no campo da habitação de interesse social;
- VII – incentivar a participação da iniciativa privada na solução dos problemas de habitação do espaço urbano;
- VIII – democratizar os procedimentos e processos decisórios;
- XI – adotar mecanismos de acompanhamento e controle social do desempenho dos programas habitacionais;
- X – promover a inserção da população no processo de solução dos problemas de habitação e ocupação do espaço urbano, disseminando informações e orientações, em especial quanto aos direitos e deveres dos cidadãos;
- XI – empregar formas alternativas de produção e de acesso à moradia, através do incentivo à pesquisa ao desenvolvimento tecnológico, objetivando novas técnicas de produção, construção, comercialização e distribuições de habitações;
- XII – viabilizar a reserva de terras urbanas, necessária à implantação de programas habitacionais.

Nota-se que o princípio abrangente de habitabilidade segue presente, assim como da colaboração intergovernamental e com a sociedade civil e acadêmica, o da ampliação das soluções para os problemas habitacionais e o da participação e controle social. No



entanto, não há a delimitação das intervenções nas AEIS como estabelecido pela Política Habitacional de 2009.

Esta lei, diferentemente do PD 2006, da Política Habitacional de 2009 e do PLHIS de 2012, não define programas de ação, embora que os objetivos por ela estabelecidos possam ser relacionados com aqueles definidos na legislação anterior.

Outro aspecto relevante desta lei é que ela define as atribuições da secretaria municipal como responsável pelo PMHIS. Entretanto, estas diferem daquelas estabelecidas pela LEI COMPLEMENTAR No 260, DE 31 DE MARÇO DE 2015, portanto anterior à esta, que cria e define as atribuições da Secretaria Adjunta de Habitação, que foram ratificadas pela LEI COMPLEMENTAR N° 336 DE 10 DE MAIO DE 2021, que passa a ser nomeada como Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos.

O Art. 5º desta lei define as destinações dos recursos do FNHIS de modo coerente tanto com a legislação federal, quanto com os objetivos e diretrizes e objetivos estabelecidos pelo PD 2006, como pela Política Habitacional de 2009.

O Art. 6º define as fontes de recursos do fundo, o que inclui, além de recursos financeiros, imóveis recebidos pelo município sob forma de doação em pagamento ou doação para fins de HIS.

O Art. 7º institui o Conselho Gestor do FMHIS, com caráter deliberativo e define sua composição com 4 representantes do executivo municipal e 4 da sociedade civil, sob a liderança da SHAB.

O Art. 8º define as atribuições do Conselho, que podem ser sintetizada como: definição das diretrizes e da alocação dos recursos do fundo, incluindo aprovação de projetos e de subsídios que utilizem recursos do fundo.

Em 2016 foi aprovado o Regimento Interno do CGFMHIS (verificar se está válido) e em 2021 foi publicado o Decreto N° 757, que nomeou os atuais membros do CGFMHIS.

#### **5.4.9 Lei nº 2.810, de 10 de setembro de 2018**

Institui o Programa de Melhoria Habitacional de Maricá e revoga a Lei N° 2.579, de 16 de dezembro de 2014, que “Institui O Programa Minha Casa Mais Bonita no Município de Maricá”.

Esta lei, assim como a anterior que foi revogada, embora não explicita, parece servir para regulamentar os programas de Orientação Habitacional, de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita e de Oferta de Material de Construção estabelecidos pelo PD 2006.



#### Dispositivos mantidos:

- Execução do programa feito pela prefeitura direta ou indiretamente
- Público-alvo formado por famílias com renda de até três salários-mínimos.

#### Dispositivos alterados

##### Prioridades para atendimento:

#### Na lei de 2014

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do Programa Minha Casa Mais Bonita, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais).

II – prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

III – prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e IV – prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência;

V – prioridade de atendimento às famílias com inadequado abastecimento de água, esgoto sanitário e fossa séptica;

VI – residir no Município de Maricá há pelo menos 1 (um) ano;

VII – prioridade de atendimento aos idosos.

Parágrafo único. Quanto ao teto de R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais), previsto nesta Lei, o seu valor atualizado não poderá ultrapassar 03 (três) salários-mínimos;

#### Na lei de 2018

Art. 4º Para os fins desta lei, terão prioridade na concessão do benefício os seguintes seguimentos:

I – pessoas acima de 60 (sessenta) anos;

II – núcleo familiar com pessoas portadoras de necessidade especiais.

Art. 5º Para a indicação dos beneficiários do programa deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – residir no município de Maricá;

II – comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até três salários-mínimos

III – resida na unidade habitacional por mais de 01 (um) ano;

IV – a unidade habitacional não esteja localizada em área de risco e o interessado seja legítimo possuidor ou proprietário do imóvel;



V – não ser proprietário ou possuidor de outro imóvel.

§ 1º Considerar-se-á legítimo proprietário o detentor de justo título, e possuidor, nos termos do Código Civil, aquele que ocupar a unidade habitacional pacificamente por mais de 01 (um) ano.

§ 2º Para fins de comprovação da renda familiar, o interessado deverá apresentar carteira de trabalho ou declaração de renda com o valor correspondente aos limites estabelecidos no inciso II.

Nota-se que passou a ser feita distinção de prioridades dentre o público-alvo do programa. Os idosos acima de 60 anos e as famílias com pessoas portadoras de necessidades especiais precedem as demais. Seria interessante observar qual foi a motivação para tais mudanças.

De acordo com a lei de 2014, o programa atenderia famílias vivendo em qualquer parte do município.

Já na lei de 2018, o programa é voltado somente para as unidades existentes nas AEIS, representando um alinhamento com as diretrizes da política habitacional definidas pela lei 2301 de 2009. Importa referir que as ações para regularização fundiária em Maricá seguem o disposto na 13.465/2017, que institui o REURB.

A lei de 2014 considerava somente a reforma de instalações da unidade habitacional, enquanto a lei de 2018 amplia estas possibilidades, permitindo ampliações, adequações para acessibilidade das casas e intervenções de urbanização, construção, reforma ou ampliação de equipamentos sociais e comunitários. No entanto, não fica claro de quem seria a iniciativa de demandar as intervenções de urbanização e nos equipamentos.

Art.1º O Programa Minha Casa Mais Bonita tem por finalidade incentivar a reforma de imóveis rurais e urbanos localizados no Município de Maricá, aptos a possibilitar condições básicas e adequadas nas instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas e serviços estéticos e adaptar reduzida, para famílias com renda mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil cento e setenta e dois reais).

§ 1º Para os fins desta lei considera-se melhoria das condições de moradia as intervenções que resultem numa melhora dos padrões de habitabilidade, segurança e salubridade para as famílias como obras de reformas, com ou sem ampliações, adequações de acessibilidade, intervenções de urbanização, obras de construção, reforma ou ampliação de equipamentos sociais e comunitários.

Importa o registro de que as ações de Assistência técnica e jurídica se baseiam na lei federal 11.888/2008.



#### **5.4.10 Decreto nº 201/2018, trata do reassentamento de famílias**

O Decreto regulamenta o Programa de Reassentamento do município de Maricá, regulamenta o tratamento a ser garantido às famílias afetadas por situações de risco socioambiental ou de interesse público, que impliquem na necessidade de serem deslocadas das áreas onde vivem.

Pelo decreto, o reassentamento poderá se dar de três formas: a) a doação de uma nova moradia; b) o pagamento de indenização conforme tabela contida no Anexo II do decreto em comento;

Enquanto a nova solução para moradia não for estabelecida, as famílias receberão auxílio por meio do Programa de Locação Social, que será comentado adiante.

#### **5.4.11 Lei nº 2.831, de 26 de outubro de 2018, institui o Programa de Locação Social de Maricá**

(Com emenda feita pela Lei 3.022 de 14 de junho de 2021)

Esta lei, embora utilize o termo Locação Social, trata da regulamentação do auxílio aluguel social, previsto como instrumento da política de assistência social e que se justifica pela obrigação Constitucional do Poder Público de garantir o direito à moradia. Apesar da similaridade, o termo locação social tem sido utilizado na literatura técnica e acadêmica para se referir ao instrumento componente de política habitacional de caráter permanente.

O Programa se destina a atender provisoriamente, por um ano, renovável uma vez por igual período, as pessoas obrigadas a deixar suas casas em função de serem afetadas por desastres naturais ou a serem reassentadas por viverem em áreas de risco socioambiental.

Conforme definido no Art. 2º O Programa tem por objetivo a Locação Social para os candidatos habilitados, com renda familiar de até 03 (três) salários-mínimos, priorizados os seguintes seguimentos:

I – pessoas acima de 60 (sessenta) anos;

II – pessoas com deficiência;

III – moradores em área de risco, insalubridade, preservação ambiental e provenientes de cortiços, domicílios rústicos ou improvisados.

IV – moradias declaradas pela Defesa Civil Municipal como “risco iminente” e que necessitam de imediata evacuação.



A lei estabelece os parâmetros para concessão dos benefícios, reservando para o poder público, por meio da SHAB, a avaliação das condições de habitabilidade, preços de aluguel e dos valores de subsídios a serem concedidos, ficando a relação contratual do aluguel do imóvel entre o proprietário e o beneficiário do programa.

Não está claro como se define o imóvel, já que, de um lado, é o beneficiário o responsável pela identificação do imóvel desejado, mas, por outro, é a comissão da SHAB responsável por definir o preço do aluguel com base em cotações de mercado, conforme o Decreto nº 717 de 2021.

Em que pese esta distinção, trata-se de programa relevante do município de Maricá. Entretanto, seria oportuno, no âmbito da elaboração do PLHIS, avaliar a pertinência de instituição de um efetivo Programa de Locação Social no município.

#### **5.4.12 Decreto nº 717, de 07 de julho de 2021**

Regulamenta, no Âmbito municipal, a Lei Municipal nº 2.831/2018, alterada pela Lei nº 3.022/2021, que instituiu o Programa de Locação Social no Município de Maricá, e revoga o Decreto nº 413, de 08 de novembro de 2019.

Este decreto estabelece os procedimentos para o funcionamento do programa; atribui sua coordenação à SHAB, a quem cabe avaliar e selecionar os beneficiários, definir os imóveis a serem locados e o fluxo dos subsídios para o pagamento da locação, dentre outras atribuições.

#### **5.4.13 Decreto nº 365 de 09 de agosto de 2019, dispõe sobre o programa de combate a vulnerabilidade social de Maricá**

*Este decreto “Cria o Programa de Combate à Vulnerabilidade Social de Maricá com o objetivo de realizar o planejamento, coordenação e execução dos diversos serviços, projetos e ações governamentais e não governamentais de forma integrada e com metas de resultados estabelecidos e pactuados por todo o Governo Municipal, nas áreas identificadas com o menor IDS a fim de atender famílias em situação de extrema pobreza para a sua superação.” (Artigo 1º)*

Este programa é fruto de uma parceria entre a ONU-Habitat e a prefeitura de Maricá, por meio do IDR. Trata-se de instrumento voltado para, por um lado, identificação de demandas sociais, e, por outro, de integração e monitoramento das ações dos órgãos da prefeitura. Nesse sentido, ele representa grande potencial de contribuição para a implementação e monitoramento da política de HIS em Maricá.





#### 5.4.14 Anteprojeto do Novo Plano Diretor

À exemplo da expectativa de mudanças no regramento sobre a política de HIS a nível federal, está em tramitação no município o anteprojeto que estabelece um novo plano diretor para Maricá. Nesse sentido, é relevante observar quais implicações este novo diploma legal poderá trazer para o novo PLHIS Maricá.

O anteprojeto do Novo PD está estruturado com muitas mudanças de forma e conteúdo em relação ao anterior, de 2006. Ele introduz como paradigmas a questão da sustentabilidade já em seu título, que passa a ser Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Maricá. Além disso, incorpora a questão climática em seu escopo. Estas questões orientam o tratamento dado ao tema da HIS na proposta de novo PD.

O anteprojeto do Novo Plano Diretor enfatiza a questão ambiental como parâmetro para o desenvolvimento urbano de Maricá. O seu artigo 5º estabelece os seguintes princípios:

- I. O direito à cidade sustentável;*
- II. A função social da cidade;*
- III. A função social da propriedade urbana;*
- IV. A inclusão territorial;*
- V. A gestão democrática da cidade;*

O artigo 6º define como cidade sustentável aquela que garante o bem-estar para todas as pessoas da atual e para as futuras gerações, num ambiente equilibrado e inclusivo.

O artigo 7º, em seu parágrafo 1º, estabelece que o cumprimento da função social da cidade significa, dentre outros, a garantia da moradia digna. O parágrafo 2º aponta que é obrigação do poder público evitar ou mitigar efeitos negativos do desenvolvimento e de riscos para as populações em vulnerabilidade socioambiental. O artigo 9º relaciona a inclusão social ao acesso à terra urbanizada.

Note-se, até aqui, que a ênfase dada à dimensão ambiental, em linha com os marcos constitucionais e legais vigentes, implica em garantir a todas as pessoas o acesso à moradia num ambiente seguro, equilibrado e que inclua as populações em situação de vulnerabilidade socioambiental.

O artigo 13, que trata dos marcos estratégicos para o desenvolvimento sustentável, aponta em seu inciso IV que as políticas públicas devem buscar “*Respostas múltiplas às demandas habitacionais, considerando, inclusive, a inserção metropolitana de Maricá;*”. O artigo 14, no seu inciso V, estabelece a Habitação de Interesse Social como uma das diretrizes para o alcance dos marcos estratégicos.



Os artigos 20 e 21 tratam das diretrizes para promover a adaptação climática no município. Todas são aplicáveis para orientar a produção habitacional para a população em geral e para os empreendimentos de HIS. Merece destaque o inciso IX do artigo 21, o município deverá “Reorientar o padrão da ocupação urbana de Maricá, atendendo às premissas e condições para mitigação e redução das emissões de GEE e do consumo de energia elétrica”

Dentre as várias medidas para cumprir esta determinação, a alínea (e) deste inciso estabelece:

*“incorporar ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e/ou em qualquer ação do Poder Público ou financiada com recursos públicos e voltada à produção ou melhoria habitacional, o aquecimento solar e a coleta de águas pluviais para reuso de manutenção, como regas, lavagem e descargas sanitárias;”*

As diretrizes para a política de HIS do Município são estabelecidas no artigo 23, reproduzido a seguir.

**Art. 23.** *As diretrizes para atuação do Município em habitação de interesse social são consolidadas na forma das linhas de ação a seguir identificadas:*

*I. Gestão de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);*

*II. Produção de Novas Unidades Habitacionais de Interesse Social;*

*III. Assistência Técnica à Produção, Melhoria ou Regularização, Individual ou Coletiva, Autônoma em Habitação de Interesse Social;*

*IV. Respostas Especiais em Habitação de Interesse Social;*

*V. Fortalecimento Técnico e Institucional em Habitação de Interesse Social.*

**§1º** *A linha de ação Gestão de AEIS tem por objetivo coordenar as ações do poder público nos assentamentos precários de baixa renda sujeitos à regularização urbanística e fundiária e nos terrenos destinados a produção de Habitação de Interesse Social, eventualmente integrantes e um banco de terras, de modo a contribuir para o combate aos déficits quantitativo e qualitativo no Município e para o controle urbanístico das áreas beneficiadas pela intervenção pública.*

**§2º** *A linha de ação Produção de Novas Unidades Habitacionais de Interesse Social é orientada para a construção de unidades habitacionais, de iniciativa do governo, destinadas à venda, locação social ou leasing em terrenos com destinação popular, e para orientação da construção de conjuntos habitacionais de pequeno e médio porte em áreas já urbanizadas, de modo a evitar a propagação e implementação de modelos de grande escala, em áreas isoladas ou sem infraestrutura adequada.*

**§3º** *A linha de ação Assistência Técnica à Produção, Melhoria ou Regularização, Individual ou Coletiva, Autônoma em Habitação de Interesse Social visa oferecer orientação em urbanismo, arquitetura, engenharia e advocacia para a construção autônoma de novas*



*unidades, melhorias habitacionais ou regularização no combate ao déficit habitacional, qualitativo ou quantitativo, em caráter individual ou coletivo.*

*§4º A linha de ação destinada a Respostas Especiais em Habitação de Interesse Social visa oferecer aportes de caráter antropológico, cultural, arquitetônico, legal, de saúde e de assistência social nas modalidades de habitação caiçara, indígena e rural; habitação para pessoas com deficiência e idosos; abrigos transitórios de emergência para moradores de rua, mulheres em situação de risco sob proteção especial transitória ou população removida em casos de emergência de áreas de risco iminente; supervisão das condições de habitação de trabalhadores de empresas privadas em regime de moradia transitória trabalhando em obras de significativo impacto no município.*

*§5º A linha de ação Fortalecimento Técnico e Institucional em Habitação de Interesse Social deve dar suporte a iniciativas abrangentes de assistência técnica para o aperfeiçoamento e a capacitação do pessoal técnico e gerencial da Prefeitura para a implementação das demais Linhas de Ação em Habitação de Interesse Social.*

*§6º As linhas de ação proposta podem se organizar em diferentes programas, mas sempre operando segundo uma visão matricial e integradora, buscando sinergias e conexões de apoio e de complementaridade entre elas e com outros setores da administração municipal, de modo a otimizar conhecimentos, especialidades e capacidades instaladas.*

Nota-se que estas diretrizes podem ser tomadas como uma continuidade e, ao mesmo tempo, avanço em relação aos programas definidos no PD 2006, na lei 2301 de 2009, e no PLHIS de 2012. Em grande medida, estas diretrizes reconhecem e visam permitir aprimorar os programas existentes no município. Vale ressaltar que, de acordo com estas diretrizes, a atuação do Município para prover HIS não ocorreria exclusivamente nas AEIS.

Conforme demonstrado acima, há descompassos entre as várias leis que tratam de HIS em Maricá, de forma que o novo PD tem a importante tarefa de criar as condições para um alinhamento destes instrumentos em consonância com as premissas, diretrizes e objetivos que venham a ser definidos para uma nova Política de HIS e um novo PLHIS para Maricá.

## **5.5 Breve histórico sobre a evolução institucional da HIS em Maricá**

Desde a aprovação do PD 2006, a questão da HIS vem ganhando cada vez maior relevância na administração de Maricá com o desenvolvimento de ações para o atendimento das necessidades habitacionais, o que tem se intensificado nos anos mais recentes. Os avanços nos marcos legais tratados no capítulo anterior, de fato são reflexo e refletem a importância do tema no âmbito municipal. Isto pode ser observado pela evolução do tratamento da HIS dentro da estrutura da administração municipal, bem como pela evolução do volume de recursos destinados para HIS desde então.



Em relação à estrutura da administração pública municipal, a política de habitação de interesse social em Maricá, a partir do Plano Diretor (PD) 2006 e da Política Habitacional instituída pela lei 2301 de 2009, foi conduzida por uma subsecretaria de Habitação, ligada à Secretaria de Urbanismo e Ambiente. A reforma administrativa instituída pela naquele ano pela lei complementar nº 259, de 16/12/2014, criou a Secretaria Adjunta de Habitação, ratificada pela lei complementar nº 260, de 31/03/2015. Em 2017, ela foi transformada em Secretaria Municipal de Assentamentos Humanos pela lei complementar nº 287, de 20/06/2017, tendo suas funções ampliadas, o que foi ratificado na mais recente reforma da estrutura do executivo municipal de Maricá, aprovada pela lei complementar nº 336 de 10/05/2021.

No entanto, ao longo deste período, as responsabilidades em relação à política de HIS eram partilhadas por outros órgãos. A despeito do fato de que, desde que era uma secretaria adjunta, e tendo dentre suas atribuições a relação com as outras esferas de governo, seus órgãos e seus programas, há outro órgão responsável por esta relação: a Coordenadoria do Programa Minha Casa Minha Vida, ligada ao Gabinete do Prefeito, que passou a se chamar Coordenadoria do Programa Casa Verde Amarela com a reforma administrativa de 2021.

Com este arranjo, a Coordenadoria fica responsável pelos projetos de construção de empreendimentos de HIS com recursos federais (MCMV) para o público-alvo prioritário (Faixa 1) no município. Ademais, durante este período, parte dos recursos orçamentários municipais para HIS era alocada para outros órgãos como a gestão do FMHIS e seu Conselho, a cargo do Gabinete do Prefeito, e a construção de moradias, sob gestão da SOMAR. Neste período a SHAB ficava com a tarefa de implantar as demais ações referentes à política de habitação de interesse social em Maricá. A partir de 2022, os recursos para habitação passaram a ser centralizados na SHAB.

Neste período, sob gestão da Coordenadoria do MCMV, foram construídos dois condomínios em Inoã e Itaipuaçu, que somam 1.790 unidades de HIS no Município. Sendo 300 unidades destinadas às famílias que viviam em áreas de risco.

No âmbito da subsecretaria e, posteriormente, secretaria municipal responsável pelas demais ações referentes à habitação, destacam-se: a implantação dos Programas de Aluguel Social, criado em 2013; Minha Casa Mais Bonita, criado em 2014 e substituído pelo Programa de Melhorias Habitacionais em 2018; Regularização Fundiária, a partir de 2018, e Locação Social, em 2021.

## 5.6 Considerações finais sobre a leitura institucional

A leitura desse conjunto de leis mostra que do ponto de vista legal - formal, em relação à legislação de Maricá, os instrumentos legais estabelecem princípios, objetivos e



diretrizes que orientaram ações de grande relevância para o enfrentamento das necessidades habitacionais no município ao longo dos anos, desde 2006. Entretanto, ao mesmo tempo, há uma descontinuidade entre os regulamentos estabelecidos no que se refere ao tema HIS. Embora não necessariamente implique em contradições ou contraposições, esta descontinuidade deixa vazios regulatórios que poderão ser tratados e solucionados no novo PLHIS.

Dos cinco programas estabelecidos pelo PD 2006, três foram estruturados e implementados de formas diferentes da previsão original, o que não é um problema em si, pois os princípios e diretrizes foram seguidos, e dois foram descontinuados ou nem chegaram a ser iniciados – programas de barateamento de materiais e banco de terras.

Para além da descontinuidade formal, um aspecto relevante é que a regulamentação das ações de HIS no município pode estar deixando fora parte do que seria seu público-alvo. De acordo com os marcos legais de Maricá, a política de HIS se baseia nas AEIS. Uma vez identificado um agrupamento de unidades residenciais informais, este pode ser declarado uma AEIS, que então passa a ser objeto da política de HIS. Ou seja, a política parte do critério espacial – territorial para definir seu objeto de atuação e seu público-alvo. O que não necessariamente é um problema.

Entretanto, desse modo, aquelas famílias que vivam em moradias precárias, não dignas, sem condições de habitabilidade, em situação de coabitação e sob ônus excessivo do custo da moradia, que estejam em domicílios inadequados dispersas pelo território e não configurem um agrupamento, ficam de fora da política e não constituem demanda/público-alvo da política. Assim, os marcos legais atuais inibem o reconhecimento e o dimensionamento das demandas que estão fora da lógica de delimitação territorial do objeto e do público-alvo da política de HIS.

Cabe destacar que a Lei Federal que estabelece a implementação da REURB, independe da existência de AEIS. Na mesma linha, o novo MCMV estimula ações de melhorias habitacionais independente das moradias estarem ou não em assentamentos informais, áreas de REURB ou AEIS.

O programa de locação social, apesar do nome, é de fato um programa de aluguel social, baseado numa lógica de assistência provisória-compensatória, diante de emergências ou necessidades de reassentamento de populações. Neste sentido, caberia avaliar a pertinência de transformá-lo num programa de locação social propriamente dito, que permita promover acesso à moradia digna não somente pelo caminho da titulação da propriedade ou da posse. Um programa desse tipo permitiria responder de forma ampla às demandas do déficit habitacional e de explorar sinergias entre habitação e desenvolvimento urbano, permitindo distribuição de opções de



moradia para população de baixa renda nas áreas de concentração de oportunidades de emprego e geração de renda, por exemplo.

O Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social legalmente estabelecido, atende ao princípio da gestão democrática. Entretanto, caberia implementar estratégias para o seu fortalecimento nesta nova fase da política de HIS, assim ele se somaria às perspectivas abertas pelo novo MCMV, que sinaliza a possibilidade de ampliação e diversificação de recursos em diferentes modalidades de soluções para enfrentamento dos desafios referentes HIS. Desse modo, estariam criadas as condições para o alinhamento dos marcos legais municipais, formando base para que o novo PLHIS Maricá sirva de instrumento efetivo para o atendimento das necessidades habitacionais da população, alinhado ao enfrentamento das desigualdades socioespaciais e das questões climáticas no município.

Considerando as características no novo MCMV, que além de retomar o financiamento da produção habitacional, estimula e destina recursos para locação social, melhorias habitacionais e regularização fundiária e urbanística, caberia avaliar a pertinência de atribuir à SHAB a gestão dos recursos oriundos do programa federal. Do ponto de vista da gestão pública poderia ser uma forma de fortalecer a SHAB.



# Estimativa das Necessidades Habitacionais





## 6. Estimativa das necessidades habitacionais 2022

As estimativas das necessidades habitacionais são apresentadas em dois níveis: o momento atual e projeções de evolução ao longo do período previsto para implementação do PLHIS, ou seja, 12 anos a partir de sua aprovação, com base na elaboração de cenários exploratórios e normativos. Em ambos os casos, toma-se como base os indicadores, componentes e subcomponentes do déficit habitacional e das inadequações domiciliares definidas na metodologia (Capítulo 1).

As estimativas atuais consolidam as necessidades identificadas nos capítulos 3 (leitura técnica e 4 (leitura social). As projeções futuras se baseiam nas estimativas atuais e em premissas e hipóteses de evolução da população e seu perfil.

### 6.1 Necessidades Habitacionais Atuais

Com base nos dados do CadÚnico, corroborados e/ou acrescidos por aqueles oriundos dos Programas Chegou a Sua Vez, pelos resultados preliminares do Censo da Cidadania e pela leitura social, é possível preencher o quadro de critérios para estimativas das necessidades habitacionais em Maricá previsto na metodologia da FJP.

Cabe lembrar que, conforme apontado no capítulo 1 – Metodologia, estas estimativas para os diferentes componentes da inadequação domiciliar não são necessariamente cumulativas e devem ser consideradas como um referencial, um ponto de partida para a definição das ações a serem planejadas e executadas.

A seguir são apresentados comentários que dizem respeito à qualificação dos dados

### 6.2 Quanto ao Déficit Habitacional

#### 6.2.1 Habitação precária

Não foi possível obter informações sobre Domicílios rústicos nas bases de dados consultadas.

#### 6.2.2 Ônus excessivo com moradia

A estimativa indica a quantidade de famílias cadastradas no CadÚnico em novembro de 2022 que informaram consumir mais de 30% de sua renda com aluguel. No entanto, cabe lembrar que, como demonstrado pelos dados do CadÚnico e corroborados pelo Censo da Cidadania e pela pesquisa de opinião, os demais custos com a moradia têm peso sobre as famílias mais pobres, o que afeta negativamente suas condições de exercer seu direito à moradia digna e adequada. Nesse sentido foi feita uma estimativa de famílias com gasto abaixo de 30% com aluguel, mas que, quando somadas as



demais despesas, estariam em situação de ônus excessivo de despesas com moradia. Lembrando que, pelos dados do CadÚnico, muitas famílias informaram não pagar por despesas como energia e gás de cozinha. No primeiro caso pode significar precariedade e no segundo deve se acrescentar o risco em função do uso de recursos inadequados para o preparo de alimentos.

### 6.2.3 Quanto à inadequação domiciliar

Considerados os DPPD, em relação ao subcomponente “inadequação da infraestrutura”, vale ressaltar que foram analisados outros aspectos para além daqueles propostos pela FJP, como mobilidade urbana/transporte público, proximidade dos serviços de educação e saúde, e drenagem pluvial, com base nas informações disponibilizadas pela administração municipal, a partir da perspectiva de oferta destes serviços.

Quanto ao transporte público, destaca-se que é gratuito e, assim com educação e saúde, ficou demonstrado que apresentam cobertura territorial satisfatória, o que, de fato, representam aspectos positivos das condições do Município em relação à questão da HIS. Cabe ressaltar que os dados do CadÚnico, não permitem verificar as condições de acesso aos serviços de transporte público, educação e saúde, pela perspectiva dos domicílios (demanda).

Conforme demonstrado, a rede de drenagem pluvial atende a 38% da população, o que pode configurar inadequação da infraestrutura para os demais 62%, menor do que o percentual de não atendidos por água e esgoto, mas não menos importante dada a importância da drenagem para evitar alagamentos, por exemplo. Nesse sentido, para este diagnóstico, considera-se a hipótese de que os domicílios ou população não atendidos por drenagem pluvial, estariam contidos naqueles sem acesso aos serviços de água e esgoto.

Ainda no que se refere às inadequações de infraestrutura, com relação ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, foi adotado o critério de adequação utilizado pela FJP, o SINIS e pela ANA que é a de ligação à rede geral.

Sobre à inadequação edilícia, vale ressaltar que as estimativas apresentadas não consideram as condições das instalações elétricas dos domicílios, o que, quando de má qualidade, além de custos maiores, representa risco à segurança dos moradores. Também neste caso vale destacar a quantidade de famílias que informa não pagar pelo serviço de energia, sendo este um indicativo de precariedade no acesso a estes serviços.

O CadÚnico fornece dados sobre as condições do piso e das paredes do domicílio. Não foi possível encontrar dados sobre a cobertura. Há ainda outros aspectos para os quais não é possível se obter informações como condições de ventilação e iluminação natural, que impactam sobre o conforto e segurança dos moradores. Por outro lado,



foram considerados aspectos pesquisados pelo Censo da Cidadania como, características dos banheiros e equipamentos básicos do domicílio.

Os domicílios identificados como em “inadequação fundiária” são aqueles que se encontram em assentamentos precários. No entanto, pode haver outros, dispersos pelo território, em meio a áreas formais da cidade, sem configurar assentamentos. Nesse sentido, deveriam ser consideradas formas para identificação destes domicílios. Ademais, dos 137 assentamentos precários identificados, 14 com 4421 domicílios que estão em áreas sujeitas a alagamentos e outros 8, com 1.304 domicílios, são próximos de rios e lagoas. Ou seja, estão em áreas de risco, o que talvez venha a implicar na realocação dos domicílios, representando acréscimo de moradias ao déficit habitacional.

Como visto, as bases de dados pesquisadas sobre as necessidades habitacionais em Maricá permitiram agregar alguns subcomponentes à metodologia original da FJP e apresentar considerações sobre outro critérios que, se adotados e pesquisados, seriam relevantes para orientar as ações do PLHIS Maricá. Desse modo, representam inovações, contribuindo para o aprimoramento metodológico das estimativas das necessidades habitacionais, não somente em Maricá, mas para todo país.

Os dados levantados representam um consistente ponto de partida para a elaboração do PLHIS Maricá, conforme apresentado nos quadros a seguir.

#### 6.2.4 Déficit Habitacional

No caso do Déficit habitacional, faz sentido considerar a soma dos subcomponentes. Desse modo, chega-se a uma estimativa de déficit habitacional de 15.373 unidades residenciais.

Estimativa de Déficit Habitacional			
Componentes	Subcomponentes	Quantidades Estimadas	
		de Domicílios	por Componente
Habitação precária	Domicílios rústicos	s/inf.	5.827
	Domicílios Improvisados	102	
	Domicílios em Áreas de risco	5.725	
Unidade doméstica convivente	Mais de 2 famílias no domicílio	386	1.752
	Adensamento familiar	1.315	
	Domicílio Cômodo (coletivo)	51	
Ônus excessivo da Despesa com Moradia	Aluguel	7.590	7.794
	Outras Despesas	204	
Total Estimado para o Déficit Habitacional			15.373

**Tabela 56: Estimativa de Déficit Habitacional para Maricá- 2022**

Fonte: Elaboração Própria a partir do CadÚnico, Censo da Cidadania e Levantamento sobre Assentamentos Precários em Maricá



### 6.2.5 Inadequação domiciliar

Para estimar a inadequação domiciliar, de acordo com a metodologia adotada, considera-se o indicador que apresenta a maior quantidade de domicílios em situação de inadequação, uma vez que um mesmo domicílio poder ser enquadrado em mais de um critério. Desse modo, os 42.428 domicílios sem acesso ao esgotamento sanitário representam a demanda por inadequação domiciliar. O que não significa que somente este tipo de inadequação deva ser objeto de ações do PLHIS. Ao contrário, o quadro acima demonstra a diversidade e complexidade da situação.

Estimativa de Inadequação Domiciliar		
Componentes	Subcomponentes	Quantidades Estimadas
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	3.825
	Abastecimento de água	38.969
	Esgotamento sanitário	42.428
	Coleta de lixo	522
Inadequações Edilícias	Inexistência banheiro exclusivo	177
	Banheiro Inadequado*	370
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório	303
	Armazenamento de água inadequado	1614
	Piso Inadequado	201
	Cobertura Inadequada	s/i
	Material das Paredes	223
	Equipamentos Básicos	Fogão Geladeira Máquina de Lavar Filtro de Água
Inadequação Fundiária Urbana		9.912

(\*) Com na amostra do Censo da Cidadania = 24.665

**Tabela 57: Estimativa da Inadequação Domiciliar por Componentes e Subcomponentes para Maricá 2022**

. Fonte: Elaboração Própria a partir do CadÚnico, Censo da Cidadania e Levantamento sobre Assentamentos Precários em Maricá.

Com relação às inadequações de infraestrutura e edificações, vale destacar as condições em relação ao abastecimento de água e esgotamento sanitário. Quanto ao abastecimento de água, das 38.969 famílias inscritas no CadÚnico que foram consideradas em situação de inadequação domiciliar, 36.701 dispunham de poço ou



nascente e 1.451 informaram ter cisterna. Entretanto, não há informação sobre a qualidade dos poços e nem da origem da água que chega à cisterna. O que, além do critério adotado pela FJP, SNIS e ANA, reforça estarem consideradas como inadequação. Ademais, de acordo com o CadÚnico, havia 1.614 domicílios sem instalações hidráulicas, o que os inclui nas estimativas da inadequação domiciliar.

No entanto, levando em conta as características de Maricá, caberia uma avaliação das condições de uso dos poços que, eventualmente, com apoio técnico, poderiam representar garantia de abastecimento com qualidade, sem representar custos para as famílias pelo serviço via rede geral.

Da mesma forma, quanto ao esgotamento sanitário, conforme o CadÚnico, 42.482 domicílios estariam em situação inadequada por não estarem ligados à rede geral. Destes, 16.437 informaram dispor de fossa séptica, 24.598 de fossa rudimentar, 728 despejavam seus esgotos em vala à céu aberto, 452 em rios ou lagoas e 183 se utilizavam de outras formas. Ademais, de acordo com o CadÚnico, havia 177 domicílios sem banheiro, caracterizando inadequação domiciliar.

No mesmo sentido, em relação ao esgotamento sanitário, tendo em vista as baixas densidades demográficas de Maricá, valeria a pena avaliar as condições das fossas – mesmo as rudimentares. Com apoio técnico adequado, elas poderiam rapidamente melhorar as condições de saneamento para muitas famílias e suas vizinhanças, mais uma vez, sem custo ou com custos bastante reduzidos.

Em ambos os casos, uma investigação sobre as condições dos poços e das fossas permitiria, ao mesmo tempo, qualificar esses dados e dimensionar este tipo de inadequação. Isto possibilitaria, ainda, definir ações como fornecimento de equipamentos e assistência técnica que promoveriam uma redução significativa destes tipos de inadequação domiciliar.

As iniciativas da SANEMAR, com seus programas pilotos, apontam nesta direção e poderiam ser avaliados para, eventualmente, serem ajustados e ampliados para o Município em parceria com a SHAB.

Em relação aos novos indicadores sugeridos referentes à adaptação climática (conforto térmico, segurança e eficiência energética), não há dados disponíveis sobre estes indicadores. Pode-se considerar como indícios de falta de eficiência energética, por exemplo, os 3.825 com energia em casa, no entanto, sem medidor, o que sugere precariedade das instalações. Outro indicador poderia ser o de domicílios com armazenamento de água inadequado (1.614), o que também sugere precariedade das instalações. Outros aspectos, como ventilação e iluminação natural, dependem de uma avaliação *in loco*. Cabe ressaltar que estes aspectos têm relação com a adaptação climática e, ainda, tão importante quanto, influenciam nas condições de saúde dos moradores. Seria muito importante que estes indicadores viessem a ser estabelecidos





e considerados em futuros levantamentos de informação. Esta iniciativa estaria em linha com as diretrizes e objetivos propostos no anteprojeto do Novo Plano Diretor.

Em resumo, os dados analisados apontam que, atualmente, haveria:

- um déficit habitacional de pelo menos 15.373 unidades habitacionais.
- um conjunto de pelo menos 42.428 domicílios em situação de inadequação domiciliar, considerada a maior incidência que é referente ao esgotamento sanitário.

Vale destacar que, de acordo com o Censo 2022, dos 106.413 Domicílios Particulares Permanentes existentes em Maricá, 32.953 (31,0%) não estavam ocupados, sendo 12.466 (11,7%) vagos e 20.487 (19,3%) de uso ocasional. Ou seja, a quantidade de domicílios vagos é bastante próxima da estimativa do déficit habitacional, o que demonstra que há problemas de oportunidades de acesso à moradia.

Cabe ressaltar que estes números devem ser tomados como um ponto de partida para o planejamento de ações em HIS. Eles são úteis na medida em que permite, por um lado, dimensionar necessidades e esforços e, por outro, aprimorar e aprofundar métodos, tanto para dimensionar as necessidades, quanto para gerir e monitorar as ações para seu enfrentamento.

Para se ter uma noção da evolução das necessidades habitacionais, vale a penas comparar estas estimativas com aquelas apontadas no Diagnóstico feito para a elaboração do PLHIS de 2012, em que pesem algumas diferenças metodológicas.

O Diagnóstico de 2012 estimou que a demanda para a construção de novas habitações seria de 8.982 novas unidades habitacionais até 2023, resultado da soma da necessidade de reposição, do incremento e da demanda demográfica (PLHIS, 2012, p.189). Neste Diagnóstico a estimativa é de que haveria um déficit 15.373 unidades. Em relação à inadequação domiciliar, a estimativa em 2012 foi de que haveria 38.438 unidades enquadradas em pelo menos 1 critério de inadequação domiciliar, sem considerar um possível incremento ao longo do período de vigência do Plano (op. cit., 189). Agora, a estimativa é de que haja 42.428 domicílios enquadráveis neste critério. Estas estimativas indicam que houve um aumento das necessidades habitacionais em Maricá ao longo do período, apesar dos esforços da administração municipal.

# Análise da Situação e Perspectivas sobre HIS em Maricá





## 7. Análise da situação e perspectivas sobre HIS em Maricá

Neste capítulo serão analisados os aspectos considerados como estruturantes e conjunturais que podem incidir no tratamento das necessidades habitacionais. Os estruturantes dizem respeito à disponibilidade de recursos públicos para o financiamento para enfrentar as necessidades habitacionais (déficit habitacional e inadequações domiciliares), à disponibilidade de terras para a construção de moradias para a redução do déficit habitacional e às capacidades institucionais do órgão responsável pelas ações. Os conjunturais se referem aos aspectos que podem influenciar o aumento das demandas ou contribuir para sua redução. Primeiramente, serão apresentados os estruturantes e, na sequência, os conjunturais.

### 7.1 Aspectos estruturantes

#### 7.1.1 Recursos financeiros

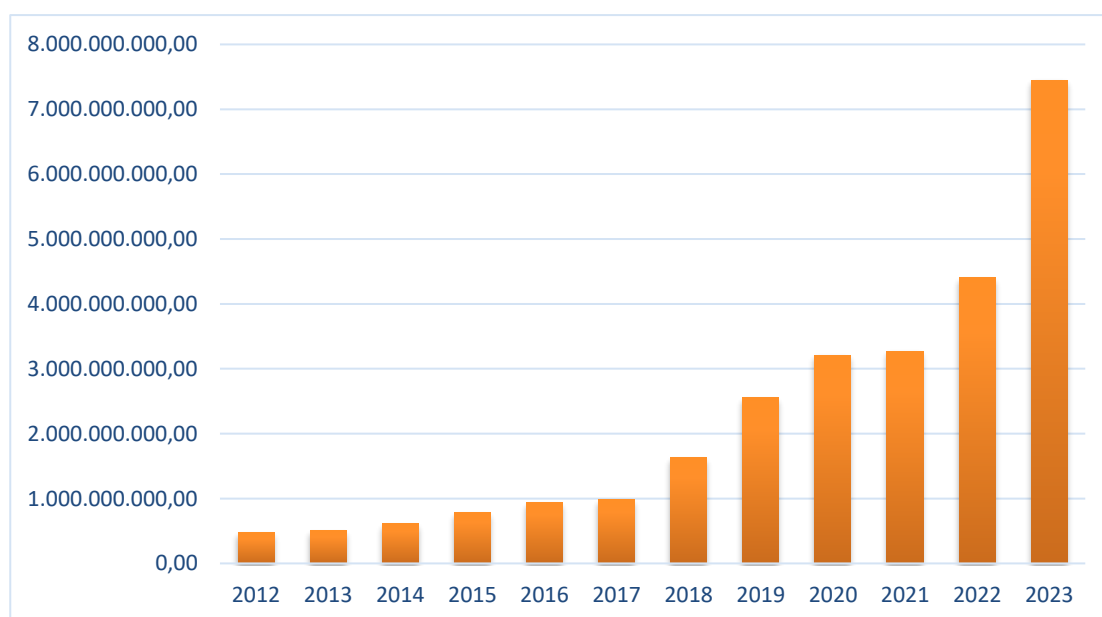
Nos capítulos anteriores, vimos que entre 2010 e 2022 houve um aumento expressivo da população de Maricá – permanente e flutuante. Neste período, sobretudo a partir de meados da década de 2010, o país e, em particular a RMRJ, da qual o município faz parte, vivenciaram uma grave crise econômica e uma piora na distribuição de renda, com o aumento do número de famílias em situação de pobreza e daquelas com renda de até 6 SM. A crise, que foi agravada a partir de 2020 em função da pandemia de Covid 19, começa a dar sinais de ser superada a partir de 2023.

Neste período as receitas municipais aumentaram em função dos royalties do petróleo e gás natural, sobretudo a partir de 2017 - 2018, quando as receitas cresceram 66,5%. Entre 2019 e 2021, houve queda do ritmo de crescimento, que voltou a acelerar em 2023, com mais um aumento expressivo previsto para 2023. Este forte aumento da arrecadação oferece vantagens e riscos para a administração municipal, uma vez que flutuações do mercado de petróleo e gás natural ou na exploração dos campos que originam os royalties de gás para Maricá, podem ter consequências no equilíbrio das contas do município, caso este se torne dependente destas receitas.



Ano	Orçamento Municipal Aprovado na LOA (R\$)	% Variação Ano Anterior
2012	473.415.734,64	-
2013	506.820.353,16	7,1%
2014	616.005.959,34	21,5%
2015	786.188.470,85	27,6%
2016	934.088.936,37	18,8%
2017	982.784.420,51	5,2%
2018	1.636.201.880,01	66,5%
2019	2.551.270.573,31	55,9%
2020	3.212.526.234,52	25,9%
2021	3.272.801.361,31	1,9%
2022	4.401.329.706,84	34,5%
2023	7.451.435.864,53	69,3%

**Tabela 58: Evolução do Orçamento Municipal de Maricá, de 2012 a 2023**  
 Fonte: Elaboração própria baseado nas LOAs para os anos de 2012 a 2023



**Tabela 59: Evolução do Orçamento Municipal de Maricá, de 2012 a 2023**  
 Fonte: Elaboração própria baseado nas LOAs para os anos de 2012 a 2023

Diante desse crescimento das receitas, em 2017, o município, por meio da Lei 2.785/2017, criou o Fundo Soberano de Maricá (FSM) com dotação de 1 a 5% dos recursos recebidos oriundos dos royalties, de modo a garantir condições frente a eventuais quedas na arrecadação. Em 2019, com a Lei 2.902, o percentual a ser



destinado ao Fundo Soberano foi aumentado para até 15%. De acordo com NOTA TÉCNICA FSM Nº 28 – Fevereiro – Março de 2023, divulgada em maio de 2023, o patrimônio do FSM em fevereiro de 2023 alcançou um montante de R\$ 1.356.138.592,23.

Além de compor estas reservas, o aumento expressivo das receitas municipais permitiu à administração municipal implementar políticas sociais e reduzir significativamente os impactos da crise, sobretudo durante a pandemia de Covid 19.

A partir de 2022, passada a pandemia, o município passa a mirar o desenvolvimento sustentável do município, com investimentos em infraestruturas e serviços sociais e em projetos estratégicos que contribuam para a geração de emprego e renda e para o crescimento de outras receitas.

Como demonstrado no capítulo 2, o crescimento populacional de Maricá, nos últimos anos, teria sido causado pela imigração. No entanto, sem uma motivação de atratividade específica – turismo de segunda residência, aposentados, pessoas atraídas pelas políticas sociais da administração pública, pode ser que, com a implementação de projetos estratégicos, o município agregue mais um elemento para atrair residentes fixos: oportunidades de emprego em renda. Nesse sentido, é razoável a possibilidade de que as taxas de crescimento populacional sigam elevadas. Se assim for, será fundamental monitorar seus impactos sobre as demandas sociais e, em particular, para as demandas habitacionais.

### **7.1.2 Disponibilidade de Terras para HIS**

Para a construção de novas moradias visando a redução do déficit habitacional, a administração pública precisará dispor de áreas suficientes. Estas podem ser públicas, privadas (que seriam objeto de aquisição ou desapropriação), e áreas ocupadas por assentamentos precários (objeto de regularização fundiária).

#### ***Áreas públicas***

Para a construção de novas moradias visando a redução do déficit habitacional, a administração pública precisará dispor de áreas suficientes. Estas podem ser públicas, privadas (que seriam objeto de aquisição ou desapropriação), e áreas ocupadas por assentamentos precários (objeto de regularização fundiária).

A tabela a seguir apresenta o levantamento elaborado pelo IQV com base nas informações disponibilizadas por bairro, distrito e total.



	Bairros	M <sup>2</sup> áreas públicas disponíveis	Nº áreas disponíveis	M <sup>2</sup> áreas públicas disponíveis = ou > 250m <sup>2</sup>	Nº áreas disponíveis = ou > 250m <sup>2</sup>
1º Distrito	Araçatiba	70.647,43	38	70.516,17	36
	Barra de Maricá	37.413,17	22	36.741,31	18
	Camburi	0	0	0,00	0
	Caxito	46.659,30	5	46.659,30	5
	Centro	198.982,58	64	197.239,12	53
	Condado de Maricá	2.153,24	6	1.775,41	2
	Flamengo	96.165,16	36	95.918,98	35
	Itapeba	341.393,65	32	340.751,00	28
	Jacaroá	222.337,54	43	221.670,25	40
	Lagarto	0	0	0,00	0
	Marquês de Maricá	14.840,93	8	14.840,93	8
	Mumbuca	49.781,28	13	49.496,42	11
	Parque Nanci	0	0	0,00	0
	Pilar	0	0	0,00	0
	Pindobas	2.546,41	3	2.385,69	2
	Ponta Grossa	8.032,53	6	8.032,53	6
	Restinga de Maricá	0	0	0,00	0
	Retiro	0	0	0,00	0
	São José do Imbassai	279.223,01	57	279.045,54	56
	Silvado	0	0	0,00	0
Ubatiba	13.278,86	18	13.248,92	17	
Zacarias	0	0	0,00	0	
	<b>Subtotal</b>	<b>1.383.455,09</b>	<b>351</b>	<b>1.378.321,58</b>	<b>317</b>
2º Distrito	Balneário Bambuí	87.366,11	29	86.878,72	26
	Bananal	7.598,50	7	7.470,20	5
	Caju	0	0	0	0
	Cordeirinho	20.388,31	14	20.171,79	13
	Espraiado	0	0	0	0
	Guaratiba	42.927,17	30	42.927,17	30
	Jaconé	32.099,88	10	32.099,88	10
	Jardim Interlagos	113.916,75	8	113.916,75	8
	Manoel Ribeiro	6.312,72	2	6.312,72	2
	Pindobal	34.240,97	11	34.145,29	10
	Ponta Negra	35.400,18	31	34.712,19	27
	Vale da Figueira	350.361,71	10	350.361,71	10
		<b>Subtotal</b>	<b>730.612,30</b>	<b>152</b>	<b>728.996,42</b>
3º distrito	Calaboca	6.313,61	5	6.234,64	4
	Cassorotiba	0	0	0	0
	Chácaras de Inoã	147.749,45	39	147.485,65	37
	Inoã	46.972,59	30	46.972,59	30





	Santa Paula	50.664,77	22	50.447,86	20
	SPAR	32.648,25	7	32.437,15	6
	<b>Subtotal</b>	<b>284.348,67</b>	<b>103</b>	<b>283.577,89</b>	<b>97</b>
4º distrito	Barroco	84.970,52	22	84.912,40	21
	Cajueiros	28.598,56	14	28.423,99	13
	Itaocaia Valley	12.509,26	8	12.509,26	8
	Jardim Atlântico Oeste	58.738,14	29	58.486,96	27
	Jardim Atlântico Central	46.505,37	25	45.694,69	20
	Jardim Atlântico Leste	315.275,16	119	313.535,14	107
	Morada das Águias	12.023,56	4	11.881,26	3
	Praia de Itaipuaçu	17.756,68	12	17.756,68	12
	Recanto de Itaipuaçu	7.067,95	5	7.067,95	5
	Rincão Mimoso	24.641,11	10	24.439,87	9
	<b>Subtotal</b>	<b>608.086,31</b>	<b>248</b>	<b>604.708,20</b>	<b>225</b>
	<b>Total Geral</b>	<b>3.006.502,37</b>	<b>854</b>	<b>2.995.604,09</b>	<b>780</b>

**Tabela 60: Quantidade e tamanho das áreas pública em Maricá por bairro – 2022**

Fonte: Elaboração Própria a partir dos dados disponibilizados pela prefeitura

### Áreas privadas

De acordo com os dados disponibilizados pela Secretaria de Urbanismo, em um total de 27.639 lotes registrados no município, há 18.750 (67,84% do total) de edificações, 6.301 (22,8%) estariam vagos, 1.807 (6,54%) em obras, e 268 (0,97%) estariam em ruínas ou em demolição (nestes últimos casos, equivalentes aos vagos no sentido do não cumprimento de sua função social).

Ocupação do Lote									
Distrito	Vago	Edificado	Em obra	Edificação temporária	Ruína ou em demolição	não informado	Praça	Total	% s/Total
1º	2.527	7.638	713	15	92	4	116	11.105	40,18%
2º	1.353	3.269	299	4	42	2	98	5.067	18,33%
3º	786	2.178	226	1	61	-	46	3.298	11,93%
4º	1.635	5.665	569	5	73	1	221	8.169	29,56%
<b>TOTAL</b>	<b>6.301</b>	<b>18.750</b>	<b>1.807</b>	<b>25</b>	<b>268</b>	<b>7</b>	<b>481</b>	<b>27.639</b>	<b>100%</b>
% s/Total	22,80%	67,84%	6,54%	0,09%	0,97%	0,03%	1,74%	100,00%	

**Tabela 61: Distribuição dos lotes cadastrados pela Prefeitura por condição de ocupação – 2020**

Fonte: Elaboração Própria a partir dos dados disponibilizados pela prefeitura  
 Quanto ao uso, 16.740 (60,57%) destes lotes são de uso residencial. A maioria destes está situada no primeiro distrito, seguido do quarto distrito, que somam 70,48% do



total. Chama atenção a quantidade de lotes sem classificação que somam 8.343 lotes e a baixa proporção de lotes de uso misto.

Tipo de Uso						
Distrito	Residencial	Não residencial	Misto	Sem classificação	Total	% s/Total
1º	6.632	914	255	3.304	11105	40%
2º	3.061	193	98	1.715	5067	18%
3º	1.880	315	59	1.044	3298	12%
4º	5.167	579	143	2.280	8169	30%
<b>TOTAL</b>	<b>16.740</b>	<b>2.001</b>	<b>555</b>	<b>8.343</b>	<b>27.639</b>	<b>100%</b>
% s/Total	60,57%	7,24%	2,01%	30,19%	100,00%	

**Tabela 62: Distribuição dos lotes cadastrados pela prefeitura em Maricá, por tipo de uso – 2020.**

Fonte: Elaboração Própria a partir dos dados disponibilizados pela prefeitura

Não foi possível, até o momento, obter dados sobre a área destes lotes e há quanto tempo foram aprovados, o que, no caso dos vagos e em ruínas, seria importante para avaliar a aplicação das medidas previstas no PD para que cumpram sua função social, podendo vir a servir para fins de HIS. Cabe ressaltar, que os dados do número de imóveis residenciais são muito inferior aos 106.413 domicílios particulares permanentes identificados pelo Censo 2022.

### **Assentamentos precários**

Como apresentado no capítulo 3, a SHAB identifica 137 assentamentos precários com uma área estimada de 6.251.069m<sup>2</sup> e uma quantidade estimada de 9.912 unidades residenciais. Estes assentamentos apresentam grande variação em termos de tamanho e de quantidade de unidades. Conforme prevê a legislação, estes assentamentos devem ser objeto de projetos de regularização urbanística. Tendo em vista esta condicionante, para efeito de estimativa, considera-se uma proporção de área por unidade de 500m<sup>2</sup> ou mais, de modo a possibilitar moradias para seus ocupantes existentes, juntamente com a disponibilização de áreas para a urbanização, incluindo sistema viário, equipamentos públicos e outros usos não residenciais.

Descontados os assentamentos precários em áreas sujeitas a alagamentos e deslizamentos, haveria 47 assentamentos com proporção de 500 m<sup>2</sup> ou mais de área por unidade, que somariam 2.778.225 m<sup>2</sup>. Nesse sentido, pode se supor que estas áreas poderiam abrigar um número maior de famílias, contribuindo para a construção de unidades para a redução do déficit habitacional.



### **Déficit Habitacional e Potencial de Área Disponível**

Somadas as áreas públicas e as áreas dos assentamentos precários, haveria um potencial máximo de 5.773.829m<sup>2</sup> de área. Uma análise detalhada destas áreas pode permitir a identificação de um estoque de terras a ser destinado para a construção de HIS para enfrentar o déficit habitacional em Maricá. Sem contar com os lotes que não estariam cumprindo sua função social.

A tabela a seguir apresenta o potencial de áreas públicas, lotes privados registrados que não cumprem sua função social, e assentamentos precários que poderiam abrigar unidades além das estimativas atuais.

<b>Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS</b>		
<b>Origem</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>
Áreas Públicas	780 áreas	2.995.604,00
Assentamentos Precários	47 assentamentos precários	2.778.225,00
<b>Total</b>		<b>5.773.829,00</b>

**Tabela 63: Potencial de Áreas e Lotes para destinação para HIS em Maricá – 2022**  
 Fonte: Elaboração Própria

Conforme demonstrado no capítulo 5, o déficit habitacional estimado para Maricá em 2022, seria de 15.373 unidades, sem contar com a demanda futura. Tomando a estimativa para 2022, há diferentes possibilidades para estimar a área necessária para a construção destas unidades. Se o critério for a construção de unidades unifamiliares, utilizando, à título de exemplo, a construção em lotes de 300m<sup>2</sup>, seriam necessários 4.611.900,00m<sup>2</sup>. Caso essas unidades fossem distribuídas em edificações com 2 unidades, a área necessária seria reduzida à metade - 2.305.950,00m<sup>2</sup>. Se considerado um empreendimento com 16 unidades de 4 pavimentos com 4 unidades por andar, ocupando uma área de 1.000m<sup>2</sup> cada, a área necessária seria de 960.812,50m<sup>2</sup>.

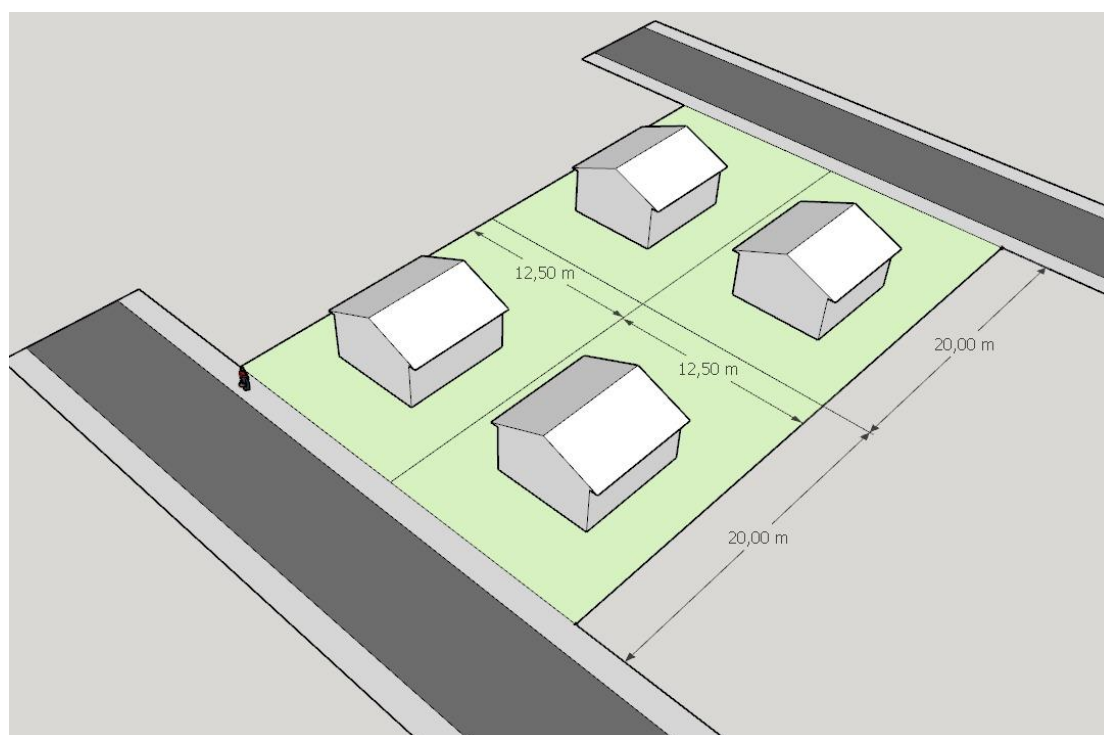
<b>Estimativas de área necessária para atender às necessidades do déficit habitacional</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Área por tipo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>
Unifamiliar	15.373	300	4.611.900,00
Conjunto com 2 unidades em 2 pavimentos	7.687	300	2.305.950,00
Conjunto com 16 unidades em 4 pavimentos	961	1000	960.812,50

**Tabela 64: Estimativas de área necessária para atender às necessidades do déficit habitacional.**

Fonte: Elaboração própria

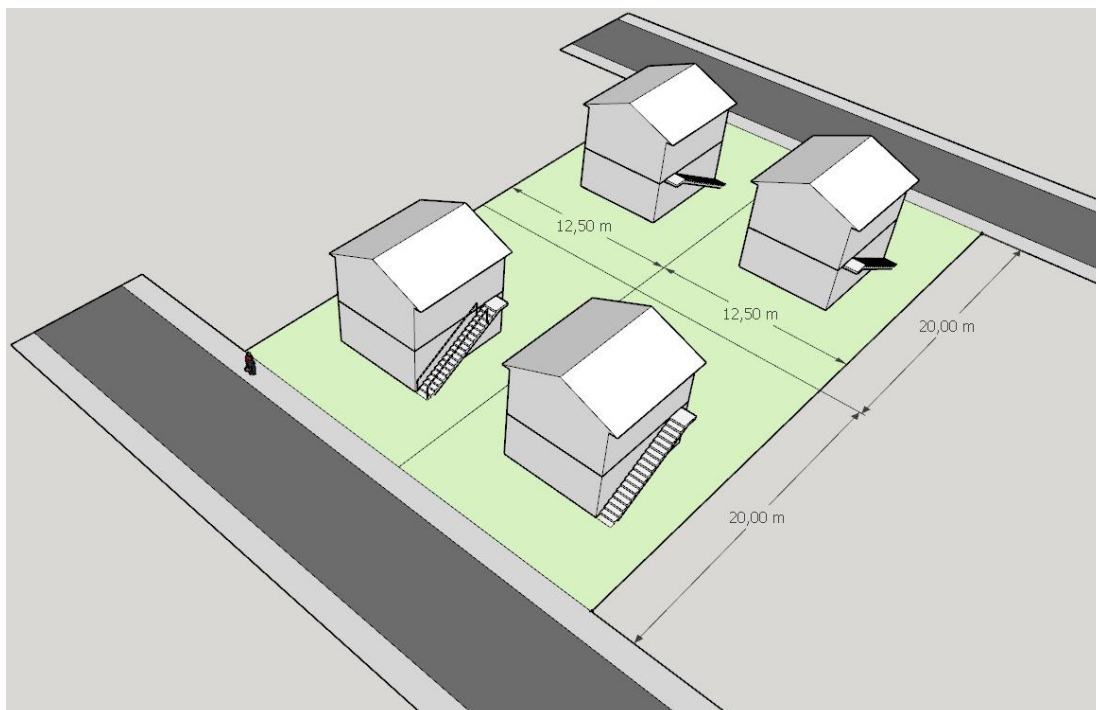
Como se pode denotar, a verticalização moderada pode representar uma significativa redução da demanda por terra para o enfrentamento do déficit habitacional. Essas diferentes tipologias têm ainda reflexos urbanísticos e custos variados. Considerando a baixa densidade demográfica de Maricá, a utilização de um padrão de verticalização moderado para construção de HIS contribuiria para o adensamento e compactação das áreas urbanas já ocupadas, reduzindo a pressão sobre as áreas rurais e de preservação ambiental.

A seguir são apresentados, a título meramente ilustrativo exemplos da aplicação das diferentes tipologias sugeridas sobre uma área de 1.000 m<sup>2</sup>. Cabe ressaltar que não se trataria de escolher somente uma ou outra. As soluções podem variar em função das características de cada área disponível, sua localização e seus atuais ou futuros ocupantes. O mais relevante é que se considere a diversidade de soluções, inclusive com a possibilidade de inclusão do uso misto, como apresentado na figura 10, o que pode ser o mais recomendado em função da localização para permitir a melhor integração do empreendimento com o tecido e a dinâmica urbana.



**Figura 7: Implantação de unidades residenciais unifamiliares em 1 pavimento**

Fonte: elaboração própria



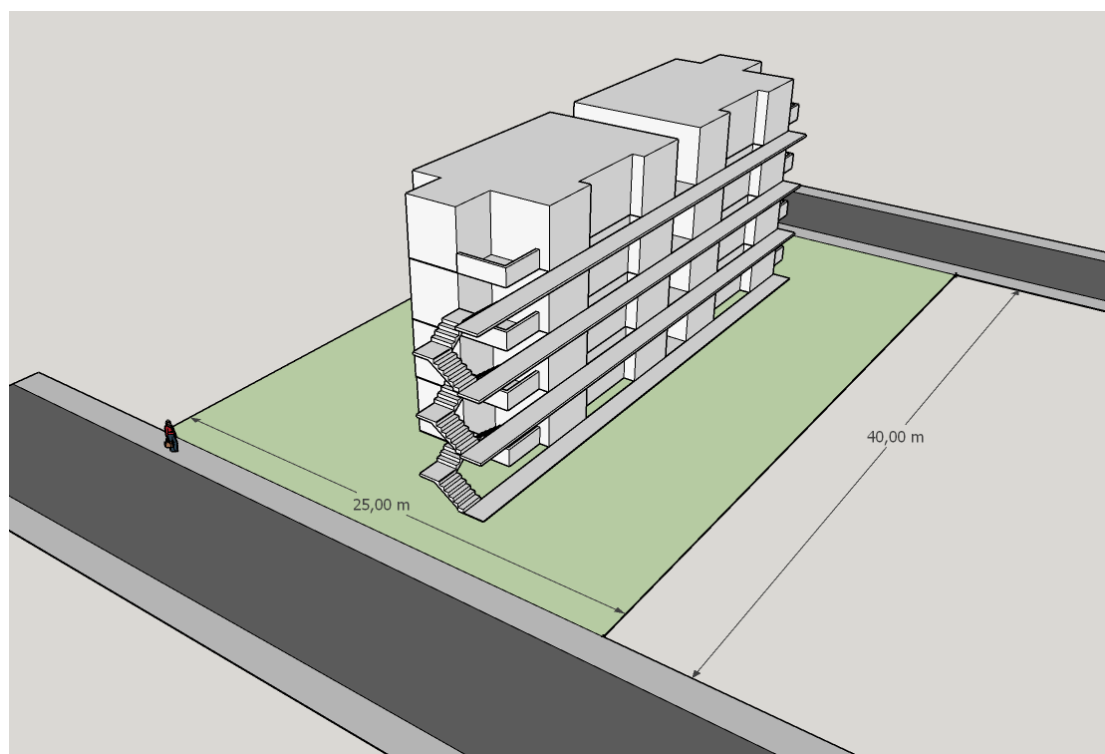
**Figura 8: Implantação de unidades residenciais bifamiliares em 2 pavimentos**

Fonte: elaboração própria



**Figura 9: Implantação de Unidades multifamiliares em 4 pavimentos (4 unidades por andar, total de 16 unidades).**

Fonte: elaboração própria



**Figura 10: Implantação de empreendimento de uso misto com 4 pavimentos (uso comercial no primeiro pavimento, com unidades residenciais nos demais – 4 por andar, num total de 12**  
Fonte: elaboração própria

## 7.2 Aspectos que podem influenciar na demanda e nas ações da política de HIS no município

Para esta análise, são considerados dois recortes: o primeiro envolve as ações e projetos que, mesmo sendo relevantes e positivos para o desenvolvimento do município, podem ter, dentre seus efeitos, o incremento de necessidades habitacionais. Nesse sentido, identificá-las e analisá-las representa a possibilidade de prevenir ou mitigar esses efeitos. Este grupo, para efeito deste Diagnóstico, é chamado de Potenciais Geradores de Demanda. O segundo considera aquelas ações e projetos dos órgãos da administração municipal, sem contar a SHAB, que, embora não tendo a HIS como seu foco principal, podem contribuir direta ou indiretamente para a redução das necessidades habitacionais.

### 7.2.1 Geradores de demanda

Para esta análise toma-se como referência a carteira de grandes projetos da prefeitura e do setor privado que podem representar um aumento das necessidades habitacionais. Em função da atratividade, sobretudo indireta, de trabalhadores formais e informais. Para tanto, o ponto de partida são aqueles citados nas entrevistas com os





representantes dos órgãos da prefeitura, em especial a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e CODEMAR.

Cabe ressaltar que, por um lado, é claro que nem todos os projetos ali listados poderão vir a ser implementados ou mesmo, executados em condições e escalas diferentes. Do mesmo modo, outros podem surgir, por outro lado, não se trata aqui de uma avaliação dos projetos em si ou de sua relevância para o desenvolvimento municipal. Para este Diagnóstico importa, apenas, analisar seus possíveis efeitos em relação à dinâmica urbana, a pressão sobre os precários serviços de água, esgoto e drenagem, os preços imobiliários das terras e dos imóveis, e seus reflexos sobre as necessidades habitacionais. O que, de fato, pode servir de contribuição para potencializar seus benefícios para o município e sua população como um todo.

No Caderno 1 do Diagnóstico elaborado pelo IBAM para revisão do Plano Diretor de Maricá, é apresentada uma carteira de projetos em andamento ou em estudos para serem implantados no município ao longo dos próximos anos. Destes, foram selecionados alguns que, por suas características, podem ser relevantes, direta ou indiretamente, para a política municipal de HIS, que são apresentados na tabela a seguir.

Destes projetos, em princípio, quatro merecem destaque: Porto de Jaconé, Resort Maraey, Parque Industrial e Parque Tecnológico. Os impactos destes projetos tenderão a variar em função do ritmo de sua implantação. De acordo com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, os estudos de viabilidade destes projetos estão sendo revistos em função das mudanças de conjuntura econômica, o que pode levar a alteração em termos de dimensões, volumes de investimentos e tempo de implantação. Nesse sentido, é difícil estimar seus impactos em termos de geração de empregos diretos e indiretos durante a implantação ou na fase de operação.

Entretanto, é possível apontar que no caso dos dois primeiros, seu perfil estaria dado e com isso, seus impactos estão relacionados aos efeitos para a geração de necessidades. Já quanto aos dois últimos, seus impactos poderiam representar também uma contribuição para o atendimento das necessidades habitacionais, como será visto adiante.



**Grandes geradores de demanda**

Nome do Projeto	Objetivos	Tipo de Intervenção	Localização	Área Aproximada	Ano de Início da Elaboração	Situação Atual	Responsável pela Iniciativa
Baía Maricá	Visa a construção do Terminal Supply Boat, para apoio à movimentação de cargas offshore da Baía de Santos.	Desenvolvimento Econômico	Barra de Maricá	Terminal Supply Boat: 70.000m <sup>2</sup> Área Marina: 12.000m <sup>2</sup> Calado: 10m	-	Estudos iniciais	Prefeitura de Maricá/ CODEMAR
Parque Industrial	Estruturação de uma área para instalação de condomínios industriais e logísticos, com licenciamento, infraestrutura, e serviços adequados, com baixo impacto ambiental garantindo sua sustentabilidade.	Desenvolvimento Econômico	-	-	-	Estudos iniciais	-
Parque Tecnológico (PQTecMar)	Criação de uma nova Zona Especial do Parque Tecnológico, com objetivo de construir uma centralidade de desenvolvimento sustentável e ordenado do Leste Fluminense, que seja um Laboratório Vivo de Cidades Inteligentes, onde tecnologias, conceitos e parâmetros urbanísticos, imobiliários, de trânsito e serviços, sejam experimentados em escala real na cidade de Maricá.	Desenvolvimento Econômico	Ubatiba	-	-	Estudos iniciais	Prefeitura de Maricá/ Secretaria de Desenvolvimento Econômico e CODEMAR
Teleporto	Instalação na cidade - a cargo da Telespazio, empresa que integra o conglomerado italiano Leonardo - de um teleporto, composto por 30 antenas, para operações de comunicação via satélites de baixa órbita. A tecnologia beneficia especialmente o setor de petróleo, que demanda alta capacidade de transmissão de dados, e é compatível com e banda larga SG,	Desenvolvimento Econômico	-	-	-	Estudos iniciais	Prefeitura de Maricá/ CODEMAR + LEONARDO



	ainda em processo de regulamentação no Brasil.						
Porto de Jaconé (Terminal Ponta Negra, Polo Naval de Jaconé, Porto do Pré-Sal)	Integrar a cidade às atividades do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (Comperj). O TPN prevê porto, área de apoio offshore e tancagem de granéis líquidos. Estima-se que o Terminal de Ponta Negra receberá 850 mil barris de petróleo por dia, o equivalente a 40% da produção nacional. Além de estar situado a área mais favorável para esse tipo de empreendimento na costa da América do Sul, o TPN contará com uma moderna tecnologia contra poluição, capaz de selar o porto ao menor sinal de alarme.	Desenvolvimento Econômico	Ponta Negra	O complexo será instalado em uma área de 5,6 milhões de metros quadrados, sem restrições ambientais, onde funcionaria um clube de golfe.	2011 (aprovação na Câmara Municipal)	Em elaboração	Prefeitura+ DTA Engenharia
Projeto Maraey	Complexo de Resorts, que pretende se tornar um exemplo mundial de sustentabilidade, com equilíbrio ambiental, econômico e social. Incorporando frentes turísticas, residenciais, serviços e a criação da segunda maior Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) de restinga do Estado do Rio, o Empreendimento incluirá, ainda, um centro de pesquisas ambientais	Equipamentos Culturais e Turísticos	Restinga de Maricá	840 hectares (a recuperação de uma área adicional equivalente a 680 hectares, totalizando 81% do total)	2010	Em elaboração	Iniciativa Privada: 108 Brasil

Tabela 65:: Grandes geradores de demanda

Fonte: Elaboração própria



O Porto de Jaconé, infraestrutura de transporte, irá inserir o município na cadeia produtiva de petróleo e gás e poderá gerar impactos econômicos em escala, influenciando a dinâmica de outros setores como: transporte, logística e turismo de negócios, por exemplo. Sua implantação pode representar mudanças estruturais na dinâmica urbana e imobiliária no município e, principalmente, no Distrito de Ponta Negra, atualmente, o menos povoado de Maricá.

Em relação ao Resort Maraey, trata-se de um grande projeto turístico – hoteleiro que tende a gerar um fluxo sazonal de população e impactos do ponto de vista da dinâmica urbana e imobiliária, que podem ser maiores no Distrito Sede, podendo impactar todo o município. De acordo com o EIA Projeto Fazenda São Bento da Lagoa (Maraey) – 2013, originalmente, a implantação ocorreria em 3 fases, ao longo de 10 anos, com ocupação a partir do 3º ano, para a construção de 10.216 unidades residenciais, além de área comercial e de serviços, campo de golfe e de prática de hípica.

As estimativas apontavam uma população projetada de 36.705 habitantes, sendo 23.542 pessoas da população fixa e uma população flutuante de 13.163. A título meramente ilustrativo, caso o projeto houvesse sido implantado no prazo previsto, considera-se que a população máxima ficará entre 80% e 90% da população máxima teórica, pois supõe-se que alguns lotes permanecerão desocupados ou serão agrupados por um único dono. No pico das obras, entre o 10º e o 18º mês de cada fase, havia a previsão de mobilização de 1000 trabalhadores diretos. Na fase de ocupação seriam gerados 16.878 (empregos domésticos e empregos qualificados em diferentes níveis, de comércio e serviços), além dos empregos indiretos locais - 7.263 e não locais - 9.290.

Estes dados, que estariam sob revisão, ilustram o impacto do projeto do ponto de vista demográfico, pois representaria um aumento de cerca de 15% na população do município. Além dos possíveis efeitos sobre o mercado imobiliário, a partir dos quais, não há elementos que permitam fazer estimativas.

## 7.3 Que melhoram as condições

### 7.3.1 Marcos legais e institucionais – novo Plano Diretor

A retomada do MCMV, que sinaliza a possibilidade de ampliação e diversificação de recursos em diferentes modalidades de soluções para enfrentamento dos desafios referentes às HIS. Desse modo, estariam criadas as condições para o alinhamento dos marcos legais municipais, formando a base para que o novo PLHIS Maricá sirva de instrumento efetivo para o atendimento das necessidades habitacionais da população, alinhado ao enfrentamento das desigualdades socioespaciais e das questões climáticas no município.



Conforme apontado no capítulo 5, o anteprojeto do Novo Plano Diretor representa avanços importantes ao adotar uma abordagem que favorece o enfrentamento das questões ambientais e climáticas, as quais podem perfeitamente se alinhar a uma política de HIS baseada no cumprimento dos atributos da Moradia Digna e Adequada com vistas à redução das desigualdades socioespaciais.

Não obstante, seria fundamental, após a aprovação do novo PD, a regulamentação dos aspectos apontados:

- definir áreas para a HIS no perímetro urbano ampliado, conforme prevê a legislação federal, o que é fundamental para atender a demanda atual e futura por HIS;
- instituir dispositivos para consolidar a gestão democrática dentre os princípios da política de HIS;
- definir os mecanismos para aplicação dos instrumentos de garantia da função social da terra urbana, incluindo aqueles referentes à desapropriação e criação de AEIS de Vazios Urbanos para garantir área para a implantação de empreendimentos de HIS.

Essas regulamentações representariam possibilidades de fortalecimento e ampliação do mandato institucional da SHAB para conduzir a política de HIS.

### 7.3.2 Perspectivas orçamentárias

O PPA 2023 – 2025 (Lei 3180/2022) aponta um volume expressivo do orçamento para HIS em 2023, indicando forte queda para os anos seguintes.

Previsão orçamentária para a SHAB	
Ano	Valores em R\$
2023	63.750.972,07
2024	26.106.444,55
2025	22.010.986,97

Tabela 66: Previsão orçamentária para a SHAB de acordo com o PPA 2023 – 2024  
Fonte: Lei 3180/2022 - PPA 2023 – 2024.

O PPA estabelece os seguintes programas e respectivas previsões de dotações:

Programa de gestão e apoio administrativo			
Ano	Tipo	Meta	Orçamento (R\$)
2023	não mensurável	-	1.000.000,00
2024	não mensurável	-	1.000.000,00
2025	não mensurável	-	1.000.000,00
TOTAL			3.000.000,00

Tabela 67: Programa de gestão e apoio administrativo  
Fonte: Lei 3180/2022 - PPA 2023 – 2024.



<b>1270 - Locação Social</b>			
<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Meta</b>	<b>Orçamento (R\$)</b>
2023	UNIDADE	200	4.320.000,00
2024	UNIDADE	150	2.250.000,00
2025	UNIDADE	100	1.500.000,00
TOTAL			8.070.000,00
<b>2032 - Capacitação e Assessoria Técnica</b>			
<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Meta</b>	<b>Orçamento (R\$)</b>
2023	UNIDADE	1	500.000,00
2024	UNIDADE	1	500.000,00
2025	UNIDADE	1	500.000,00
TOTAL			1.500.000,00

**Tabela 68: Gestão habitacional qualificada e efetiva – que trata do Programa de Locação Social e Capacitação**

Fonte: Lei 3180/2022 - PPA 2023 - 2024

<b>1257 - Melhorias Habitacionais</b>			
<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Meta</b>	<b>Orçamento (R\$)</b>
2023	UNIDADE	600	24.500.000,00
2024	UNIDADE	300	12.250.000,00
2025	UNIDADE	220	8.983.333,33
TOTAL			45.733.333,33
<b>1329 - Desapropriações, Trabalho Social, Remanejamento, Reassentamento, Promoção de Moradias e Regularização Fundiária</b>			
<b>Ano</b>	<b>Tipo</b>	<b>Meta</b>	<b>Orçamento (R\$)</b>
2023	UNIDADE	1500	32.929.099,83
2024	UNIDADE	635	10.006.444,55
2025	UNIDADE	630	9.927.653,64
TOTAL			52.863.198,02





2267 - Manutenção e Operacionalização do Fundo de Habitação e do Conselho			
Ano	Tipo	Meta	Orçamento (R\$)
GESTOR	UNIDADE	1	100.000,00
2024	UNIDADE	1	100.000,00
2025	UNIDADE	1	100.000,00
TOTAL			300.000,00

Tabela 69: Moradia Legal e Endereço Certo – que trata do Programa de Melhorias Ha

Fonte: Lei 3180/2022 - PPA 2023 - 2024

Estes dados mostram uma diminuição do orçamento para habitação, acompanhada de redução das metas ao longo da vigência do atual, o que provavelmente será revisto a partir dos resultados deste Diagnóstico.

### 7.3.3 Parque Industrial e Parque Tecnológico

Em relação ao Parque Industrial e ao Parque Tecnológico, os estudos estão em fase embrionária e não é possível fazer estimativas. Entretanto, é possível que seus impactos, em termos demográficos, urbanísticos e imobiliários sejam menos intensos que os do Maraey. Entretanto, eles guardam um potencial que pode ser relevante para a política de HIS. Ambos poderiam servir de suporte para as iniciativas em andamento na CODEMAR e na Secretaria Municipal de Ciência, Tecnologia e Formação que em parceria com a SHAB, poderiam promover o desenvolvimento de inovações no campo da construção civil, em especial da produção habitacional, visando ampliar a capacidade de atendimento das necessidades, tendo como diretriz a adaptação climática das moradias em Maricá. Além do interesse e da capacidade de investimento do município, o novo MCMV, bem como a política de reindustrialização do país, são fatores favoráveis à essa abordagem.

Embora as necessidades habitacionais estimadas para o município possam ser pequenas em termos de escala econômica em nível nacional, elas, juntamente com os parques, poderiam ser suficientes para atrair investimentos privados interessados no desenvolvimento de novas soluções. Sobretudo, considerando que o município integra a segunda maior região metropolitana do país, onde a demanda é consideravelmente maior.

### 7.3.4 Saneamento

De acordo com a SANEMAR, o município já contratou a construção de cerca de 200 km de redes de esgoto a serem implantados ao longo dos próximos anos. Isso representará uma redução significativa do déficit de cobertura deste serviço.



Ademais, a SANEMAR iniciou o projeto piloto Sanear + Água e Sanear + Esgoto, que poderiam se tornar programas de maior alcance, em parceria com a SHAB, voltados para a assistência técnica para implantação e monitoramento da operação e manutenção de sistemas de fossa – filtro – sumidouro, individuais ou coletivos, o que seria outra grande contribuição para a solução do déficit de cobertura deste serviço. Tendo em vista as condições de adensamento do município, este tipo de solução pode ser adequado e de baixo custo em várias áreas do município.

### **7.3.5 Economia Solidária**

A experiência da administração pública com Economia Solidária pode ser um facilitador para novos arranjos institucionais e de negócios para a construção e/ou melhorias habitacionais. O Banco Mumbuca tem uma linha de crédito para financiar pequenas reformas em moradias. Esta iniciativa poderia ser revista e ampliada em parceria com a SHAB. Além de financiar melhorias habitacionais, poderia incentivar a formação e qualificação de cooperativas de trabalhadores e associações comunitárias e sociedade civil para atuar neste segmento.

Tendo em vista o conjunto de aspectos analisados neste capítulo, pode-se inferir que o contexto atual apresenta condições favoráveis para o enfrentamento das necessidades habitacionais. No capítulo a seguir, a partir destas análises, será feita uma análise prospectiva, com a elaboração de cenários de futuros possíveis e desejados em relação à questão da HIS em Maricá.

## **7.4 Que podem comprometer as condições**

### **7.4.1. Imigração em ritmo e intensidade acima da capacidade de resposta da administração**

Em função do histórico de atratividade do município e da alavancagem dos grandes projetos previstos para o município, o poder público praticamente não tem controle sobre a situação, a não ser com a implementação de ações que contrariam direitos, o que não parece estar no rol de intenções da administração pública.

### **7.4.2. Estoque e preço da terra e dos imóveis**

No momento o mercado imobiliário já apresenta saturação e com a retomada da economia, deverá ocorrer uma procura por terras e imóveis para usos não residenciais (indústria, comércio, serviços) e residenciais por parte da classe média e alta.

A administração pública pode contornar esta situação adotando critérios de verticalização dos imóveis voltados para HIS. Certamente que os níveis de verticalização devem ser objeto de análise antes de serem definidos. Acrescente-se que



com a verticalização, além de mitigar o efeito da disputa por terras, contribuiria para o aumento da densidade demográfica e a contenção do espraiamento urbano em Maricá.

#### **7.4.3. Não aprovação do novo arcabouço legal**

É relevante que ocorra a aprovação do Novo Plano Diretor e do Novo PLHIS. Embora não representem impedimentos para a atuação da Prefeitura, a não aprovação destes instrumentos poderia fragilizar as condições de enfrentamento das necessidades habitacionais.

Em suma, este exercício sugere que há oportunidades relevantes que podem ser consideradas na formulação da política de HIS, de modo a potencializá-las. Cabe ressaltar que tais oportunidades se mostram interdependentes e podem tomar uma dinâmica positiva sistêmica, a depender de como elas venham a ser aproveitadas. Da mesma forma, será essencial estar atento aos aspectos que podem gerar restrições para a implementação da política de HIS.

# Cenários





## 8. Cenários

### 8.1 Necessidades habitacionais futuras

Para estimar as necessidades habitacionais futuras, utiliza-se a elaboração de cenários a partir de algumas premissas e hipóteses. A elaboração de cenários é um recurso metodológico que busca auxiliar nas tomadas de decisão para o planejamento, em especial de caráter estratégico e de longo prazo, seja por parte de governos, empresas ou organizações da sociedade civil. Para este Diagnóstico o exercício tem a função, de modo ilustrativo e não exaustivo, de demonstrar a necessidade de reflexão sobre o dimensionamento da política de HIS frente às estimativas de necessidades habitacionais apresentadas e os desafios que se colocam para a administração municipal de Maricá.

A elaboração de cenários foi utilizada por militares durante a segunda guerra mundial, e a partir dos anos 1960 começa a ser utilizada por grandes corporações, organizações internacionais e em estudos acadêmicos. No Brasil, os primeiros exercícios são da década de 1990, tendo sido cada vez mais utilizados nos últimos anos. A partir da década de 1990 passa a ser objeto de formulações e aprimoramento metodológico, passando a ser uma ferramenta bastante utilizada em processos de planejamento estratégico nos setores público, privado e por organizações da sociedade civil. (Buarque, 2003)

Embora não possa ser considerado uma ciência, a elaboração de cenários deve ter como ponto de partida marcos teóricos, dados e evidências para, a partir destes formular hipóteses lógicas que permitam vislumbrar futuros possíveis ou desejáveis. A validade do exercício é baseada no reconhecimento de que a realidade é fruto de múltiplas determinações, que evoluem de modo desigual e combinado (MARX, 1983), determinações essas derivadas das decisões de indivíduos e organizações. Portanto, a realidade, presente e futura, é uma construção social (GODET, 1997). Conforme apontado por Agnes Heller (1989), “toda ação é dirigida para um objetivo, que consiste naquilo ainda não alcançado; trata-se do futuro, sem o qual não há presente”. Portanto, o futuro não é algo dado, mas sim, construído a partir das condicionantes atuais e das decisões tomadas que, por sua vez, podem alterar tais condições num movimento contínuo. Ou seja, a construção do futuro deriva dos desejos e ações das pessoas, organizações e governos.

Nesse sentido, um cenário não pode ser tomado como uma previsão exata. Longe disso. Um cenário consiste em um exercício lógico sobre um dado objeto (tema, região, produto) que permite, a partir de uma abordagem teórica e de identificação e análises de dados técnicos sobre variáveis condicionantes do presente e indicações lógicas plausíveis em relação a decisões e acontecimentos, vislumbrar possibilidades de futuro. No entanto, sempre limitadas pelo imponderável, dado que não é possível, pela falta de conhecimento teórico e empírico e controle de todas as variáveis condicionantes.



Em que pese esta limitação, e dado que as decisões implementadas podem reconfigurar e reequilibrar as variáveis condicionantes da realidade, o exercício de elaboração de cenários tem relevância no sentido de poder orientar tais decisões, sobretudo no caso de governos, cujo alcance das decisões e ações que configuram as políticas públicas, tende a ter repercussões amplas sobre a realidade e para a vida das pessoas. (FONSECA, OLIVEIRA e AZEVEDO FILHO, 2018; BUARQUE, 2003; GODET, 2000).

Para a elaboração dos cenários, parte-se da adoção de conceitos ou pressupostos teóricos que, em diálogo com os dados técnicos, vão fundamentar o olhar e as escolhas. Por exemplo, no caso do desenvolvimento urbano, adota-se como paradigma o modelo de espraiamento, os futuros possíveis irão em dada direção, caso a base seja a cidade compacta, outras possibilidades serão colocadas. Pode-se ainda adotar como pressuposto a intenção de romper paradigmas, abrindo espaço para novos modelos.

Há basicamente dois tipos de cenários: os exploratórios e os normativos ou desejáveis. Os primeiros representam projeções plausíveis a partir dos dados da realidade. Já os normativos ou desejáveis, buscam delinear futuros que correspondam às vontades – ou desejos pretendidos pelos atores sociais, sejam eles os governos, organizações ou a sociedade em geral. Ambos são baseados em hipóteses, ou seja, definições arbitrárias a partir da teoria e dos dados técnicos e científicos disponíveis sobre a realidade e nos marcos teóricos definidos

No caso em tela, o objeto do exercício de elaboração de cenário é a política de HIS e seu ator principal é a SHAB, tendo em vista as possibilidades de futuro em relação às necessidades habitacionais em Maricá no âmbito da vigência do novo PLHIS, que será de 12 anos. Toma-se como base teórica a concepção que reconhece as desigualdades socioespaciais como fruto de diferentes tipos de relações sociais e, também, que entende o Estado como instrumento mediador destas relações e redutor das desigualdades. Esta abordagem serve como orientadora para a escolha das variáveis condicionantes e a formulação das hipóteses que vão delinear os cenários normativos, que serão apresentados no capítulo 8.

## 8.2 Cenário Exploratório: Hipóteses e estimativas

Para o exercício de elaboração de cenários exploratórios, é possível identificar uma ampla gama de variáveis condicionantes. A depender do conjunto escolhido e do dimensionamento considerado para cada uma das variáveis, podem ser delineadas diversas alternativas. Sem contar com o imponderável, como, por exemplo, situações climáticas ou a recente pandemia de Covid 19, que mudou radicalmente o contexto de vida em quase todo o mundo. Nesse sentido, os cenários exploratórios apresentados neste capítulo servem, tão somente, como referência para vislumbrar as dimensões dos desafios futuros.





Dado este objetivo, para este exercício, opta-se por traçar três cenários exploratórios. Para tanto, toma-se como referência as seguintes hipóteses: crescimento demográfico, evolução da população alvo da política de HIS e evolução das necessidades habitacionais.

### 8.2.1 Crescimento demográfico

Com base nos dados dos Censos de 2010 e 2022, houve um crescimento absoluto de 69.839 habitantes (54,87%) em Maricá ao longo dos últimos doze anos.

Crescimento Populacional 2010 – 2022 absoluto e percentual	
População em 2010	127.461
População em 2022	197.300
Crescimento Absoluto	69.839
Crescimento %	54,87%

Tabela 70: Crescimento Populacional 2010 – 2022 absoluto e percentual

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2010 e do Censo 2022

Para esta variável condicionante, são adotadas 4 hipóteses para os próximos 12 anos:

- **Hipótese A:** População com crescimento 20% menor do que a quantidade absoluta dos últimos 12 anos (2010 – 2023);
- **Hipótese B:** População com crescimento nos próximos 12 anos igual ao dos 12 anos anteriores;
- **Hipótese C:** População com crescimento 20% maior do que a quantidade absoluta dos últimos 12 anos;
- **Hipótese D:** População com crescimento proporcional igual ao verificado nos 12 anos anteriores

A tabela a seguir apresenta as quantidades de habitantes que Maricá poderia alcançar em 2034, considerando-se as hipóteses adotadas.

Estimativas de população para 2034				
	Hipótese A	Hipótese B	Hipótese C	Hipótese D
Crescimento Absoluto	55.871	69.839	83.807	108.105
População 2034	253.171	267.139	281.107	305.405
Crescimento anual	4.656	5.820	6.984	9.009

Tabela 71: Estimativas de população para 2034 considerando crescimento absoluto em relação ao período 2010-2022 menor em 20%, igual, maior em 20% e com mesmo percentual

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2022 e das hipóteses adotadas para o exercício



Para estimar o crescimento anual, assume-se, como hipótese, um crescimento anual linear constante. Com base nesta hipótese, dividindo-se o crescimento total de cada estimativa por 12 (anos), haveria um incremento de população anual de, respectivamente, 4.656, 5.820, 6.984 e 9.009 novos habitantes por ano.

Estimativa crescimento populacional para o período 2023 – 2034				
Ano	Hipótese A	Hipótese B	Hipótese C	Hipótese D
2022	197.300	197.300	197.300	197.300
2023	201.956	203.120	204.284	206.309
2024	206.612	208.940	211.268	215.318
2025	211.268	214.760	218.252	224.326
2026	215.924	220.580	225.236	233.335
2027	220.580	226.400	232.220	242.344
2028	225.236	232.220	239.203	251.353
2029	229.892	238.039	246.187	260.362
2030	234.547	243.859	253.171	269.370
2031	239.203	249.679	260.155	278.379
2032	243.859	255.499	267.139	287.388
2033	248.515	261.319	274.123	296.397
2034	<b>253.171</b>	<b>267.139</b>	<b>281.107</b>	<b>305.405</b>

Tabela 72: População em 2022 e Estimativa crescimento populacional para o período 2023 – 2034 conforme as hipóteses adotadas

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2022 e das hipóteses adotadas para o exercício

## 8.2.2 Estimativa de Público-Alvo da Política de HIS

De acordo com o CadÚnico, em novembro de 2022, em Maricá havia 97.962 pessoas com renda mensal familiar de até 3 SM, que representavam 49,6% da população conforme o Censo 2022. Tendo em vista as perspectivas de retomada do desenvolvimento econômico e de aumento da renda dos trabalhadores, aliado ao aumento das capacidades de investimento do município de Maricá, em função das receitas dos royalties do petróleo e gás, adota-se como hipótese, a ocorrência de uma redução gradativa da população com renda média mensal de 3 SM verificado em 2022.

Para o dimensionamento do público-alvo prioritário da política de HIS ao longo do período 2023 - 2034, consideram-se três hipóteses:

- Queda gradativa da proporção de população com renda mensal familiar de até 3SM de 45% para 30%.
- Queda gradativa da proporção de população com renda mensal familiar de até 3SM de 45% para 40%.
- Manutenção da proporção de população com renda mensal familiar de até 3SM em 45%.

A tabela a seguir apresenta os resultados das estimativas de população-alvo da política de HIS em Maricá para 2034 com base nas hipóteses escolhidas.



Estimativa de População Total e População com renda de até 3SM				
Hipóteses	Total	Redução População 3SM		Manutenção População 3SM em 45%
		para 30%	para 40%	
Hipótese A	253.171	75.951	101.268	113.927
Hipótese B	267.139	80.142	106.856	120.213
Hipótese C	281.107	84.332	112.443	126.498
Hipótese D	305.405	91.622	106.856	137.432

**Tabela 73: Estimativa de População Total e População com renda de até 3SM com redução gradativa de 45% para 30%, 40% e manutenção de 45% no período 2022 -2034**

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2022 e do CadÚnico para novembro de 2022 referente à população com renda de até 3 SM e estimativa de população em situação de déficit habitacional

Nesta estimativa não são considerados efeitos de ações da administração pública para a redução do Déficit com o intuito de ilustrar possíveis evoluções em função dos fatores demográficos e de distribuição de renda da população.

- Estimativa do déficit habitacional na mesma proporção da verificada em 2022 com relação à população estimada, com renda de até 3 SM.

De acordo com a estimativa apontada na tabela 66, acima, baseada nos dados do CadÚnico, em 2022, o déficit habitacional atingia 15.373 domicílios. Considerando a média de 2,9 pessoas por domicílio, isso equivaleria a aproximadamente 44.581 pessoas ou 44% daquelas com renda mensal de até 3SM. A hipótese é que esta proporção se mantenha ao longo do período de vigência do PLHIS.

A partir desta hipótese, foram elaborados cenários exploratórios para o déficit habitacional, considerando as hipóteses A, B, C e D para o crescimento da população e também aquelas hipóteses relacionadas às variações nas projeções da população com renda mensal familiar de até 3 SM.

Cabe ressaltar que os cenários exploratórios apresentados não levam em consideração a construção de unidades habitacionais pelo poder público ao longo do período, o que contribuiria para a redução do déficit habitacional. Também não consideram um aumento nos preços dos aluguéis, o que resultaria em um aumento do déficit.

A tabela a seguir apresenta as estimativas do déficit habitacional para 2034, por número de domicílios. Como é possível observar, as estimativas apresentam grande variação: desde uma possível queda para 11.478 domicílios em relação a 2022, até um aumento para 20.768 domicílios. É importante destacar que este exercício indica que, mesmo no melhor cenário, com menor crescimento populacional e redução significativa da população com renda de até 3 SM, ainda haveria um déficit habitacional considerável. Isso aponta para a necessidade de atuação do poder público por meio da política de HIS para que o déficit habitacional seja superado.

Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034			
Hipóteses	Redução População 3SM		Manutenção População 3SM em 45%
	a 30%	a 40%	
Hipótese A	11.478	11.478	11.478
Hipótese B	12.111	16.148	18.166
Hipótese C	12.744	16.992	19.116
Hipótese D	13.846	18.461	20.768

**Tabela 74: Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034**

Fonte: Elaboração própria a partir do Censo 2022 e da Estimativa de Déficit Habitacional com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

### 8.2.3 Estimativa das Inadequações Domiciliares para 2034

As inadequações domiciliares são estimadas com base nas elaboradas para 2022 para cada componente e subcomponente, considerando diferentes percentuais de variação conforme apresentado a seguir:

- Inadequação da Infraestrutura Urbana - com redução para 10% das quantidades verificadas em 2022;

No que diz respeito às inadequações de infraestrutura de água e esgoto, que são as que apresentam as maiores quantidades, de acordo com a SANEMAR, haverá uma redução significativa devido às obras já contratadas e aos compromissos contratuais da concessionária Águas do Rio. No entanto, não foram disponibilizados detalhes sobre os planos de investimento em relação à localização e aos prazos de execução das infraestruturas, o que impede projetar quando e onde ocorrerá a redução ao longo do tempo.

No entanto, com base nessa informação, são consideradas três hipóteses de redução do número de domicílios afetados pela falta de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário em relação às estimativas para 2022: redução para 10%, redução para 25% e redução para 50%. Para efeitos deste exercício, considera-se que as mesmas reduções ocorreriam em relação aos demais subcomponentes da infraestrutura urbana, conforme demonstrado na tabela a seguir.

Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034					
Componentes	Subcomponentes	Estimativa em 2022	Redução a 10%	Redução a 25%	Redução a 50%
Inadequações de Infraestrutura Urbana	Energia Elétrica	3.825	383	956	1.913
	Abastecimento de água	38.969	3.897	9.742	19.485
	Esgotamento sanitário	42.428	4.243	10.607	21.214
	Coleta de lixo	522	52	131	261

**Tabela 75: Estimativa de Inadequações de Infraestrutura Urbana para 2034**

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá



## 8.2.4 Inadequação edilícia

As projeções das inadequações edilícias têm como ponto de partida as estimativas para 2022, com base no CadÚnico para cada um dos subcomponentes deste componente. Para efetuar as projeções, considerando as diversas possibilidades estimadas para a evolução da população total e da proporção com renda de até 3 SM, são adotadas três hipóteses: Redução de 5%, que representaria o melhor cenário, aumento de 30%, que representaria um cenário intermediário, e aumento de 70%, que representaria o pior cenário.

A tabela a seguir apresenta as projeções tendo em vista as respectivas hipóteses de evolução da inadequação domiciliar edilícia.

Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034						
Componente	Subcomponentes	Quant. Estimadas 2022	Redução em 5%	Aumento em 30%	Aumento em 70%	
Inadequações Edilícias	Inexistência de banheiro exclusivo	177	168	230	301	
	Banheiro Inadequado*	370	352	481	629	
	Nº total de cômodos do domicílio = nº cômodos servindo de dormitório	303	288	394	515	
	Armazenamento de água inadequado	1614	1.533	2.098	2.744	
	Piso Inadequado	201	191	261	342	
	Cobertura Inadequada	s/i				
	Material das Paredes	223	212	290	379	
	Equipamentos Básicos	Fogão	245	233	319	417
		Geladeira	270	257	351	459
		Máquina de Lavar	4.933	4.686	6.413	8.386
Filtro de Água		11.100	10.545	14.430	18.870	

**Tabela 76: Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034**

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

No que diz respeito aos novos indicadores sugeridos relacionados à adaptação climática, como conforto térmico, segurança e eficiência energética, não existem dados disponíveis que permitam fazer projeções. No entanto, é importante ressaltar que os indicadores para esses aspectos deveriam ser incluídos em novos levantamentos sobre HIS.



### 8.2.3 Inadequação fundiária

Para projetar a inadequação fundiária, foram consideradas as mesmas hipóteses utilizadas para as inadequações edilícias.

É importante destacar que a inadequação fundiária está relacionada à ocupação das áreas antropizáveis do município, ou seja, excluindo as áreas de conservação, que tendem a sofrer cada vez mais pressão à medida que a ocupação, especialmente urbana, avança.

Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034				
Componente	Estimativa em 2022	Redução em 5%	Aumento em 30%	Aumento em 70%
Inadequação Fundiária Urbana	9.912	9.416	12.886	16.850

**Tabela 77: Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034**

Fonte: Elaboração própria com base na Estimativa de Inadequação domiciliar com base no CadÚnico para 2022 e nos dados da Prefeitura de Maricá

Conforme mencionado anteriormente, como parte da metodologia de elaboração, esses cenários exploratórios não contemplam as possíveis ações do poder público em relação à HIS, com exceção da inadequação domiciliar devido à falta de infraestruturas, uma vez que levamos em consideração as informações fornecidas pela SANEMAR sobre a expansão das redes de água e esgoto.

Além disso, os cenários apresentados servem para ilustrar que, mesmo com um menor crescimento populacional e uma significativa melhora nos níveis de renda da população, ainda é fundamental a atuação do poder público, por meio de uma política de HIS, para atender às necessidades habitacionais da população de Maricá.

### 8.3 Cenário Normativo: hipóteses e estimativas

Ao contrário do cenário exploratório, o cenário normativo tem como foco futuros desejáveis. Neste caso, são considerados os desejos ou intenções de redução do déficit habitacional, que correspondem à vontade do município e são expressos também pela pesquisa social junto à população realizada para este Diagnóstico. Todavia, assim como um cenário exploratório, um cenário normativo envolve um grande e complexo conjunto de variáveis condicionantes, conforme tratado no capítulo 7. De acordo com o objetivo deste capítulo, pretende-se demonstrar que o fator capacidade é um aspecto que deve ser levado em conta, para que as capacidades possam corresponder aos desejos de futuro escolhidos.

#### 8.3.1 Necessidades e Desejos

A relação entre necessidades habitacionais e os futuros desejáveis são considerados tendo em vista as linhas de ação ou programas em curso previstos no PPA 2023 – 2025, a saber:





- ✓ **Déficit Habitacional** - A linha de ação ou Programa previsto que responde ao déficit habitacional é a Locação Social.
- ✓ **Inadequação de infraestrutura** - As ações referentes à estas necessidades seriam atendidas pelos respectivos órgãos responsáveis.
- ✓ **Inadequação edilícia** - Atendida pela linha de ação ou programa de Melhorias habitacionais, considerando três recortes: os subcomponentes referentes à edificação, os subcomponentes referentes aos equipamentos básicos do domicílio, sem contar com indicadores propostos em relação à adaptação climática.
- ✓ **Inadequação fundiária** - Atendida pelo programa de Regularização Fundiária

### **Estimativas para os cenários normativos**

Com base nessa distribuição, é feita uma análise dos níveis de desejo em relação às necessidades apresentadas no cenário exploratório por programa. Para tanto, toma-se por base as metas previstas no PPA 2023-2025, projetadas da seguinte forma: soma-se a quantidade prevista para o triênio 2023-25 e multiplica-se por 4, para abranger o período de 12 anos, até 2034.

O resultado é confrontado com as estimativas dos Cenários Exploratórios para cada componente e subcomponente das necessidades habitacionais. A seguir, os resultados são apresentados.

### **8.3.2 Resposta ao Déficit Habitacional – Construção e Unidades Habitacionais e Locação Social**

O PPA 2023-2025 não estabelece metas ou ações para construção de unidades residenciais. Tomam-se, então, as metas propostas para o programa de locação social, de adquirir e/ou construir unidades que são:

<b>Programa de Locação Social</b>	
<b>Ano</b>	<b>Unidades</b>
2023	200
2024	150
2025	100
<b>Total</b>	<b>450</b>
<b>Total até 2034</b>	<b>1.800</b>

**Tabela 78: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Locação Social**

Fonte: Elaboração própria



Tomando-se como referência três dos cenários exploratórios elaborados para o déficit habitacional, verifica-se que, se mantida a previsão atual do PPA, haveria redução muito baixa do déficit.

<b>Estimativa de Domicílios em situação de déficit habitacional para 2034</b>			
<b>Cenários</b>	<b>Melhor Cenário</b>	<b>Cenário Intermediário</b>	<b>Pior Cenário</b>
<b>Déficit Habitacional</b>	13.651	20.534	26.802
<b>Projeção Metas PPA</b>	1.800	1.800	1.800
<b>Saldo</b>	11.851	18.734	25.002

**Tabela 79: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de déficit habitacional para 2034.**

Fonte: Elaboração própria

Considerando a projeção de metas e os cenários exploratórios para o déficit habitacional, em 2034, este é estimado em 11.851 unidades no melhor cenário, 18.734 no cenário intermediário e 25.002 no pior. Dessa forma, fica evidente a necessidade de estabelecer metas significativamente mais elevadas.

Em cerca de 7,5 vezes para atender ao melhor cenário;

- Em cerca de 11,5 vezes para atender ao cenário intermediário;
- Em cerca de 14,5 vezes para atender ao pior cenário.

### 8.3.3 Resposta à Inadequação Edilícia – Melhorias Habitacionais

De acordo com o PPA 2023 – 2025, as metas para o programa de melhorias habitacionais são as seguintes:

<b>Programa de Melhorias Habitacionais</b>	
<b>Anos</b>	<b>Quantidades</b>
2023	600
2024	300
2025	220
<b>Total PPA</b>	<b>1.120</b>
<b>Total 2034</b>	<b>4.480</b>

**Tabela 80: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Melhorias Habitacionais**

Fonte: Elaboração Própria



Considera-se que o Programa de Melhorias Habitacionais cobriria os subcomponentes das inadequações edilícias, com exceção dos equipamentos básicos. Portanto, ao analisar três dos cenários exploratórios elaborados para o programa de melhorias habitacionais, observa-se que, se mantida a previsão atual do PPA, haveria condições para abordar as inadequações edilícias estimadas, mesmo no pior cenário, no qual a maior quantidade está relacionada ao armazenamento inadequado de água, com 1.533, 2.098 e 2.744 domicílios, respectivamente.

<b>Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034</b>			
<b>Inadequações Edilícias</b>	<b>Redução em 5%</b>	<b>Aumento em 30%</b>	<b>Aumento em 70%</b>
<b>Armazenamento de água inadequado</b>	1.533	2.098	2.744
<b>Projeção Meta PPA</b>	4.480	4.480	4.480
<b>Saldo</b>	2.947	2.382	1.736

**Tabela 81: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de Inadequações Edilícias para 2034**

Fonte: Elaboração própria

Entretanto, vale destacar que nesses cenários não estão incluídas as estimativas para os indicadores referentes à adaptação climática, propostos neste diagnóstico. Caso eles venham a ser adotados, juntamente com a consideração dos equipamentos básicos, isso poderá resultar em um aumento na quantidade de domicílios em situação de inadequação edilícia.

#### **8.3.4 Resposta à Inadequação Fundiária – Regularização Fundiária**

O PPA 2023 – 2025 estabelece as seguintes metas para o programa de regularização fundiária:

<b>Programa de Regularização Fundiária</b>	
<b>Anos</b>	<b>Quantidades</b>
<b>2023</b>	1500
<b>2024</b>	635
<b>2025</b>	630
<b>Total PPA</b>	2.765
<b>Total 2034</b>	11.060

**Tabela 82: Metas previstas pelo PPA 2023 – 2025 para o Programa de Regularização Fundiária**

Fonte: Elaboração Própria



Tomando-se como referência três dos cenários exploratórios elaborados para o programa de melhorias habitacionais, verifica-se que, se mantida a previsão atual do PPA, haveria condições de atender as inadequações fundiárias estimadas em relação ao melhor cenário. Entretanto, não seria suficiente para atender aos dois piores.

Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034			
Componente	Redução em 5%	Aumento em 30%	Aumento em 70%
Inadequação Fundiária Urbana	9.416	12.886	16.850
Projeção Meta PPA	11.060	11.060	11.060
Saldo	- 1.644	1.826	5.790

Tabela 83: Balanço entre Projeção das Metas Atuais do PPA e Estimativa de Inadequação Fundiária Urbana para 2034.

Fonte: Elaboração Própria

Considerando os três cenários exploratórios elaborados, verifica-se que, se mantida a previsão atual do PPA, haveria condições de atender a uma quantidade superior em 1.644 unidades a mais em relação à quantidade estimada de domicílios em situação de inadequação fundiária do melhor cenário (redução de 5% dos domicílios em situação de inadequação fundiária). Já em relação aos dois outros cenários (aumento em 30% e aumento em 70%), ainda restariam 1.826 e 5.790 domicílios a serem atendidos, respectivamente.

Conforme apontado acima, este é um exercício meramente analítico, fundamentado em hipóteses baseadas em dados teóricos e técnicos, com o objetivo de delinear futuros possíveis. Ele serve, exclusivamente, para explorar as possibilidades em relação aos objetivos desejados. Poderíamos considerar muitas outras variáveis e hipóteses, o que resultaria em cenários diferentes dos apresentados aqui. São escolhas em meio às incertezas do futuro. A validade deste exercício reside, precisamente, em estimular a imaginação para fazer escolhas que possam nos encaminhar em direção a futuros desejáveis.

# Considerações Finais





## 9. Considerações Finais

Neste Diagnóstico, buscou-se percorrer e analisar os aspectos relacionados à questão da HIS em Maricá: seu contexto demográfico, socioeconômico, legal, institucional, incluindo aspectos orçamentários, por meio de análises técnicas, sociais e institucionais. Os dados e informações coletados e analisados permitiram estimar as necessidades habitacionais atuais e prospectar sua evolução futura, de modo a identificar também condições para o seu enfrentamento.

A elaboração deste diagnóstico teve como pilar central o direito ao acesso à moradia digna e adequada. Ele se baseou nos conceitos e princípios preconizados nos marcos regulatórios nacionais e internacionais, como a Nova Agenda Urbana, os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e os Acordos do Clima. A sua elaboração, utilizando a metodologia desenvolvida pela FJP, permitiu identificar e realizar ajustes para uma adaptação tanto aos conceitos quanto ao contexto local. Isso pode ser considerado uma contribuição em termos metodológicos para a estimativa das necessidades habitacionais.

Conforme demonstrado ao longo deste Diagnóstico, desde o PD de 2006, quando se inaugura a política de HIS em Maricá até o presente momento, o município vivenciou mudanças relevantes em seu contexto.

Foram marcas deste período: um crescimento demográfico significativo, fruto de imigração, principalmente de pessoas de outros municípios da RMRJ; a situação de crise econômica vivida pelo país a partir de meados da década de 2010 que interrompeu grandes projetos que envolveriam o município, como o COMPERJ, que havia iniciado no final da década anterior; o crescimento das receitas municipais em função dos royalties do petróleo e do gás natural com o início da exploração de Campos no litoral do município, mantidos apesar da crise econômica do país.

Também entra nessa conta a ocorrência da pandemia de Covid 19 entre 2020 e o início de 2022 que agravou a crise e o aumento da pobreza no país, porém, graças as decisões da administração municipal em implementar políticas sociais, teve seus impactos atenuados no município.

Neste período, houveram avanços em relação aos marcos regulatórios e institucionais, e as ações implementadas. Por outro lado, verificou-se que, muito provavelmente em função do crescimento populacional e do contexto econômico do país e do Estado do Rio de Janeiro, houve aumento das necessidades habitacionais, conforme as estimativas elaboradas para este Diagnóstico.

Foi possível identificar, por meio das três leituras, que existe a necessidade de uma maior articulação entre os órgãos públicos para maximizar sua capacidade de resposta. Vale destacar que o projeto Chegou a Sua Vez, juntamente com o Censo da Cidadania, podem contribuir para uma sistematização e um fluxo eficiente, ágil e atualizado de dados e informações sobre o município, que são fundamentais para a integração e





maior efetividade das ações. Em especial no que tange à questão da HIS, pois pode permitir um acompanhamento da evolução das necessidades habitacionais e orientação das ações de resposta à estas necessidades.

A experiência com economia solidária também representa elementos-chave para o estímulo, tanto da articulação entre os órgãos públicos, quanto destes com as organizações da sociedade civil, incentivando o cooperativismo e o associativismo. No caso particular da HIS, estas ações podem contribuir para diversificar modelos de arranjos institucionais e de negócios que podem alavancar a produção de moradias e as ações para melhorias habitacionais.

As leituras permitiram, ainda, indicar que será necessário promover um fortalecimento institucional para que a SHAB possa dar conta dos desafios, frente às necessidades habitacionais crescentes. Esse fortalecimento envolve a necessidade de revisão das divisões de tarefas e responsabilidades da equipe da secretaria, dando maior ênfase à gestão estratégica e ao monitoramento das ações, o que pode possibilitar um aumento dos níveis de implementação de seus programas.

Entretanto, de acordo com as análises, estimativas e prospecções feitas, é possível apontar que a administração municipal apresenta condições de construir um futuro no qual as necessidades habitacionais sejam satisfatoriamente atendidas. Estas possibilidades serão exploradas na próxima etapa do trabalho, voltada para a elaboração do PLHIS Maricá.

# Referências Bibliográficas





## Referências Bibliográficas

ANA - AGÊNCIA NACIONAL DAS ÁGUAS. Atlas Esgotos: Despoluição de Bacias Hidrográficas. Disponível em:

<<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojZjA1ZjQwZWUtYmRkYS00YjM0LWFhMjltMTMyOTQ0NDIjNGQyYliwidCI6ImUwYml0MDEyLTgxMGltNDY5YS04YjRkLTY2N2ZjZDFiYWY4OCJ9>>.

BALTRUSIS, Nelson, MOURAD, Laila Nazem. AEIS em Diadema 10 anos: a propriedade cumprindo a sua função social VIII – SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO [https://labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/baltrusis\\_aeis\\_diadema.pdf](https://labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/baltrusis_aeis_diadema.pdf)

BIRKMANN, JOERN E COLS. Pobreza, meios de subsistência e desenvolvimento sustentável. 2022.

BRASIL. Ministério das Cidades. Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos Brasília: Ministério das Cidades Primeira impressão: Dezembro de 2009 55 p. Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS de Vazios Urbanos. 2009 <http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/vazios.pdf>

BRASIL. Ministério das Cidades. Plano Local de Habitação De Interesse Social: Manual de Orientação À Elaboração do PLHIS Simplificado Para Municípios Com População Até 50 Mil Habitantes. 2014. [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual\\_PLHIS\\_simplificado.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual_PLHIS_simplificado.pdf)

BRASIL. Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro. PORTARIA INTERMINISTERIAL MCID/MF Nº 2, DE 1º DE MARÇO DE 2023 Dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas, meta de atendimento e remunerações do gestor operacional e agentes financeiros atuantes no Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO Publicado em: 13/04/2023 | Edição: 71 | Seção: 1 | Página: 154 <https://static.poder360.com.br/2023/04/DOU-Minha-Casa-Minha-Vida-13abr2023.pdf>

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome. Portal do Cadastro Único. <https://www.gov.br/mds/pt-br/cadunico>

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. [https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH\\_moradia\\_final\\_internet.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf)

BRASIL. Lei nº 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. Disponível em:

<<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2009/lei-11977-7-julho-2009-589206-publicacaooriginal-114190-pl.html>>.

BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>.

BRASIL. Medida provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Disponível em:<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Mpv/mpv1162.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Mpv/mpv1162.htm)>.

BRASIL. Lei nº 13465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017. Disponível em:<

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. Disponível em:

<[https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH\\_moradia\\_final\\_internet.pdf](https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf)>

BROMFIELD, Heather, SANTORO, Paula Freire. Conselhos gestores de ZEIS como um instrumento de resistência aos planos de reestruturação urbana em São Paulo R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU | Belo Horizonte, ano 5, n. 8, p. 145-164, jan./jun. 2019

<https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/627/385>

BUARQUE, Sérgio C. METODOLOGIA E TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO DE CENÁRIOS GLOBAIS E REGIONAIS Brasília, fevereiro de 2003 TEXTO PARA DISCUSSÃO No 939 IPEA

[https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2865/1/TD\\_939.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2865/1/TD_939.pdf)

CAVALLIERI, F.; OLIVEIRA, F. L. DE.; SALES, A. V. DE S.; SANTOS, A. C. A.; TAVARES, R. L. D. Caracterização e Tipologia dos Assentamentos Precários Brasileiros: O Caso do Rio de Janeiro. Disponível



em:<<https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/9620/1/Caracteriza%C3%A7%C3%A3o%20e%20tipologia%20-%20RJ.pdf>>.

CEPERJ - CENTRO ESTADUAL DE ESTATÍSTICAS, PESQUISAS E FORMAÇÃO DE SERVIDORES PÚBLICOS DO RIO DE JANEIRO. Perfil Municipal: Maricá. 2021.

Disponível em:<

[http://arquivos.proderj.rj.gov.br/sefaz\\_ceperj\\_imagens/Arquivos\\_Ceperj/ceep/dados-estatisticos/perfil-municipal/Marica.html](http://arquivos.proderj.rj.gov.br/sefaz_ceperj_imagens/Arquivos_Ceperj/ceep/dados-estatisticos/perfil-municipal/Marica.html)>.

CONEN. Plano Municipal de Saneamento Básico Maricá/RJ. 2015. Disponível em:<[https://psam.eco.br/wp-content/uploads/2020/10/Pmsb\\_Marica.pdf](https://psam.eco.br/wp-content/uploads/2020/10/Pmsb_Marica.pdf)>.

EY | Construção de Cenários – Plataforma Ceará 2050. 2018.

[https://pdi.ufms.br/files/2020/08/cenarios\\_exemplo\\_estado\\_CE.pdf](https://pdi.ufms.br/files/2020/08/cenarios_exemplo_estado_CE.pdf)

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 76p. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

FONSECA, Laís Sant’Anna, OLIVEIRA, Cristiano Manhães de, AZEVEDO FILHO, Edson Terra. A PROSPECTIVA ESTRATÉGICA E O MÉTODO DOS CENÁRIOS DE GODET: UM MAPEAMENTO SISTEMÁTICO XXXVIII ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO. Seminário “A Engenharia de Produção e suas contribuições para o desenvolvimento do Brasil”. Maceió, Alagoas, Brasil, 16 a 19 de outubro de 2018 [https://abepro.org.br/biblioteca/TN\\_STO\\_264\\_515\\_35914.pdf](https://abepro.org.br/biblioteca/TN_STO_264_515_35914.pdf)

GABINETE DE TRANSIÇÃO GOVERNAMENTAL. RELATÓRIO FINAL. Brasília, 2022. <https://gabinetedatransicao.com.br/noticias/relatorio-final-do-gabinete-de-transicao-governamental/>

GODET, Michel A “CAIXA DE FERRAMENTAS” DA PROSPECTIVA ESTRATÉGICA por CEPES – Centro de Estudos de Prospectiva e Estratégia Edifício do IESF de Lisboa, Alameda das Linhas de Torres, nº 179 1750 Lisboa <https://www.institutobrasilrural.org.br/download/20080615095245.pdf>

IBAM. Diagnóstico para revisão do Plano Diretor de Maricá. 2021.

IDR - INSTITUTO DARCY RIBEIRO. Prosperidade urbana e social sustentável no município de Maricá. Programa Chegou a Sua Vez. Relatório Síntese. IDR e ONU-Habitat.

IDR – Instituto Darcy Ribeiro. Boletim Maricá em Números. Volume 2.

INSTITUTO RUAVIVA. Diagnóstico para o Plano de Mobilidade de Maricá. 2022.

IAS - INSTITUTO DE ÁGUA E SANEAMENTO. Municípios e Saneamento Maricá RJ. 2021. Disponível em: <<https://www.aguaesaneamento.org.br/municipios-e-saneamento/rj/marica>>.



IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo demográfico 2010. Disponível em:<<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/universo-caracteristicas-da-populacao-e-dos-domicilios>>.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Panoramas Maricá. Disponível em:<<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/marica/panorama>>.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Metodologia do Censo 2010. Disponível em:<[ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo\\_Demografico\\_2010/metodologia/metodologia\\_censo\\_dem\\_2010.pdf](ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/metodologia/metodologia_censo_dem_2010.pdf)>

MARICÁ. Decreto nº 113, de 3 de novembro de 2014. Dispõe sobre a normatização e institui a documentação necessária para compor os processos administrativos relativos ao parcelamento, uso e ocupação do solo, atribuídos a secretaria municipal de desenvolvimento urbano. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano VI, v. 518, 19 nov. 2014. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/decreto\\_n\\_\\_\\_113\\_de\\_03\\_de\\_novembro\\_de\\_2014.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/decreto_n___113_de_03_de_novembro_de_2014.pdf)>.

MARICÁ. Decreto nº 116, de 3 de novembro de 2014. Regulamenta a lei complementar no 157, de 19 de março de 2007, que estabelece a regularização das construções iniciadas irregulares e institui a contribuição de mais valia. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano VI, v. 527, 22 dez. 2014. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/decreto\\_n\\_\\_116\\_\\_de\\_03\\_de\\_novembro\\_de\\_2014.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/decreto_n__116__de_03_de_novembro_de_2014.pdf)>.

MARICÁ. Lei Complementar nº 245, de 23 de setembro de 2014. Altera o caput do Art. 33 e os §§ 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 8o, 9o, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 e 26, inclui os §§ 27 e 28 e revoga o § 23, do Art. 33, da Lei no 077, de 14/12/1978 – Código de Obras do Município de Maricá. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano VI, v. 503, 29 set. 2014. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_complementar\\_245\\_2014\\_\\_\\_altera\\_o\\_art\\_33\\_da\\_lei\\_077\\_\\_\\_c\\_digo\\_de\\_obras\\_\\_\\_san\\_\\_es\\_administrativas.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_complementar_245_2014___altera_o_art_33_da_lei_077___c_digo_de_obras___san__es_administrativas.pdf)>.

MARICÁ. Lei complementar nº 259, de 16 de dezembro de 2014. Dispõe sobre a estrutura administrativa do Poder Executivo do Município de Maricá, criando cargos, definindo seus respectivos órgãos, suas competências básicas e dá outras providências. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_complementar\\_259\\_2014\\_\\_\\_estrutura\\_administrativa.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_complementar_259_2014___estrutura_administrativa.pdf)>.

MARICÁ. Lei Complementar nº 336, de 10 de maio de 2021. Dispõe sobre a estrutura administrativa do poder executivo do município de maricá, e revoga a lei complementar no 287, de 20/06/2017. [S. l.], 10 maio de 2023. Disponível





em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_complementar\\_336\\_de\\_10\\_05\\_21.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_complementar_336_de_10_05_21.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 77, de 14 de dezembro de 1978. Código de Obras Do Município De Maricá. [S. l.], 14 dez. 1978. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/codigo\\_de\\_obras\\_municipio\\_de\\_marica.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/codigo_de_obras_municipio_de_marica.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2235, de 21 de dezembro de 2007. Institui o fundo municipal de habitação de interesse social -FUMHIS e institui seu Conselho Gestor. Disponível em:<<https://leismunicipais.com.br/a1/rj/m/marica/lei-ordinaria/2007/223/2235/lei-ordinaria-n-2235-2007-institui-o-fundo-municipal-de-habitacao-de-inter%E2%80%A6>>.

MARICÁ. Lei nº 2272, de 14 de novembro de 2008. Estabelece as condições de uso, ocupação e parcelamento do solo para o Município de Maricá e dá outras providências. Disponível em:< <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-marica-rj>>.

MARICÁ. Lei nº 2.563, de 6 de novembro de 2014. Cria o programa de conservação e uso racional da água nas edificações no município de maricá e outras providências. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano VI, v. 521, 1 dez. 2014. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2563\\_de\\_06\\_de\\_novembro\\_de\\_2014.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2563_de_06_de_novembro_de_2014.pdf)>.

MARICÁ. Lei Complementar nº 295, de 26 de março de 2018. Cria a área de especial interesse urbanístico aeiu-nova cidade, nos termos do art. 133, do plano diretor destinada para projeto específico de ordenamento do espaço urbano, com a previsão de novo centro cívico e de ligação entre bairros. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano X, v. 846, 9 abr. 2018. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom\\_846\\_09\\_04\\_2018\\_web.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom_846_09_04_2018_web.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2480, de 23 de outubro de 2013. Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico, voltada para atividades de Logística, Portuária e Industrial – AEIUE-LPI, na Unidade de Planejamento 08 – Bambui. [S. l.]: Setor de Imprensa, 23 abr. 2018. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2480\\_2013\\_\\_\\_aeiue\\_lpi\\_\\_\\_bambu\\_.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2480_2013___aeiue_lpi___bambu_.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2481, de 23 de outubro de 2013. Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico, voltada para atividades de Logística, Portuária e Industrial – AEIUE-LPI, na Unidade de Planejamento 13 – Bananal. [S. l.]: Setor de Imprensa, 23 abr. 2018. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2481\\_2013\\_\\_\\_aeiue\\_lpi\\_\\_\\_bananal.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2481_2013___aeiue_lpi___bananal.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2482, de 23 de outubro de 2013. Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico, voltada para atividades de Logística, Portuária e Industrial – AEIUE-LPI, na Unidade de Planejamento 12 – Condado de



Maricá. [S. l.], 23 out. 2013. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2482\\_2013\\_\\_\\_aeiue\\_lpi\\_\\_\\_condado.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2482_2013___aeiue_lpi___condado.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2483, de 23 de outubro de 2013. Dispõe sobre a criação de Área de Especial Interesse Urbanístico e Econômico, voltada para atividades de Logística, Portuária e Industrial – AEIUE-LPI, na Unidade de Planejamento 05 – Jaconé. [S. l.]: Setor de Imprensa, 23 abr. 2018. MARICÁ. Lei Complementar nº 145, de 10 de outubro de 2006. PLANO DIRETOR DE MARICÁ. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano I, v. Edição Especial, 10 out. 2006. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2483\\_2013\\_\\_\\_aeiue\\_lpi\\_\\_\\_jacon\\_.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2483_2013___aeiue_lpi___jacon_.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2272, de 14 de novembro de 2008. Do Uso do Solo. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano II, v. 124, 24 nov. 2008. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/10/LEI\\_No\\_2272\\_DE\\_14\\_DE\\_NOVEMBRO\\_DE\\_2008-\\_ESTABELECE\\_AS\\_CONDICIONES\\_DE\\_USO\\_OCUPACAO\\_E\\_PARCELAMENTO\\_DO\\_SOLO\\_PARA\\_O\\_MUNICIPIO\\_DE\\_MARICA.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/10/LEI_No_2272_DE_14_DE_NOVEMBRO_DE_2008-_ESTABELECE_AS_CONDICIONES_DE_USO_OCUPACAO_E_PARCELAMENTO_DO_SOLO_PARA_O_MUNICIPIO_DE_MARICA.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2550, de 23 de setembro de 2014. Insere o art. 40-A, na Lei No 2272, de 14 de novembro de 2008. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano VI, v. 503, 29 set. 2014. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_n\\_\\_2550\\_\\_de\\_23\\_de\\_setembro\\_de\\_2014.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_n__2550__de_23_de_setembro_de_2014.pdf)>.

MARICÁ. Lei Complementar nº 157, de 19 de março de 2007. Plano de Diretrizes Urbanísticas de Maricá. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano I, v. 36, 19 mar. 2007. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_complementar\\_n\\_157\\_\\_\\_pdu.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_complementar_n_157___pdu.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2301, de 16 de novembro de 2009. Política de habitação. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano III, v. 180, 21 dez. 2009. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_n\\_\\_2301\\_de\\_16\\_de\\_novembro\\_de\\_2009.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_n__2301_de_16_de_novembro_de_2009.pdf)>.

MARICÁ. Lei Complementar nº 207, de 16 de junho de 2010. Fixa a divisão, denominação e respectiva delimitação dos Distritos e dos Bairros, do Município de Maricá, Estado do Rio de Janeiro. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano IV, v. 180, 28 jun. 2010. Disponível em:< [https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom\\_207.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom_207.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2777, de 5 de dezembro de 2017. Define os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, no município de maricá, que dependerão da elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para obter do poder público as aprovações de projetos e alvarás de licenças que menciona, estabelecendo os requisitos, elementos, medidas e etapas, para elaboração, análise e julgamento do EIV, bem como institui a contrapartida municipal urbana. Jornal Oficial



de Maricá: Setor de Imprensa, ano IX, v. 817, 13 dez. 2017. Disponível em:<  
[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom\\_817\\_13\\_12\\_2017\\_web2.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/jom_817_13_12_2017_web2.pdf)>.

MARICÁ. Lei nº 2810, de 10 de setembro de 2018. Institui o programa de melhoria habitacional de maricá e revoga a Lei no 2.579, de 16 de dezembro de 2014, que "institui o programa minha casa mais bonita no município de maricá". Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano X, v. 890, 17 set. 2018. Disponível em:<[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_n\\_\\_2810\\_\\_de\\_10\\_de\\_setembro\\_de\\_2018.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_n__2810__de_10_de_setembro_de_2018.pdf)>.

MARICÁ. Lei Nº 2.579, de 16 de dezembro de 2014. Institui o Programa Minha Casa Mais Bonita no Município de Maricá. Disponível em:<  
[https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei\\_2579\\_institui\\_programa\\_minha\\_casa\\_mais\\_bonita.pdf](https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/lei_2579_institui_programa_minha_casa_mais_bonita.pdf)>

MARICÁ. Lei nº 2831, de 26 de outubro de 2018. Institui o programa de locação social de Maricá. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano X, v. 905, 7 nov. 2018.

MARICÁ. Decreto nº 717, de 7 de julho de 2021. Regulamenta, no âmbito municipal, a Lei municipal n. 2.831/2018, alterada pela Lei n. 3.022/2021, que instituiu o programa de locação social no município de Maricá, e revoga o decreto no 413, de 08 de novembro de 2019. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano XIII, v. 1186, 7 jul. 2021.

MARICÁ. Decreto nº 201, de 22 de agosto de 2018. Aprova as diretrizes para a realocação de moradores em assentamentos humanos em Maricá. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano X, v. 884, 27 ago. 2018.

MARICÁ. Decreto nº 376, de 3 de setembro de 2019. Cria o grupo intersetorial de políticas públicas para apoio à elaboração, acompanhamento dos planos urbanos: revisão do plano diretor urbano e elaboração do plano municipal de mobilidade urbana. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano XI, v. 986, 4 set. 2019.

MARICÁ. Lei nº 287, de 20 de junho de 2017. Dispõe sobre a estrutura administrativa do poder executivo do município de maricá, criando cargos, definindo seus respectivos órgãos e suas competências básicas e revoga a lei complementar nº 282, DE 12/12/2016. Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, ano IX, v. 770, 21 jun. 2017.

MARICÁ. Lei nº 3022, de 14 de junho de 2021. "altera o caput do art. 1º, e incluiu o parágrafo único neste artigo e altera o caput e os §§ 1º ao 3º e insere o § 4º, do art. 5º da lei nº 2831, de 26 de outubro de 2018". Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, 16 jun. 2021.



MARICÁ. Lei nº 3023, de 14 de junho de 2021. "Revoga o art. 15 da Lei nº 2.301, de 16 de novembro de 2009, que estabelece diretrizes para a Política Habitacional do Município de Maricá, critérios para ampliação e criação de AEIS, padrões especiais de urbanização, parcelamento da terra, uso e ocupação do solo nas AEIS e normas relativas a edificações e grupamentos de edificações aplicáveis a empreendimentos de interesse social, vinculados à política habitacional federal, estadual e municipal".  
Jornal Oficial de Maricá: Setor de Imprensa, 21 jun. 2021.

MARICA. LEI Nº 2.839, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2018. DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES PARA A ELABORAÇÃO E A EXECUÇÃO DA LEI ORÇAMENTÁRIA DE 2019.

MARICA. LEI Nº 3.180, DE 17 DE AGOSTO DE 2022. Dispõe sobre a revisão do Plano Plurianual do Município de Maricá, para o quadriênio 2022-2025, instituído pela Lei nº 3.044 de 31 de agosto de 2021.

MARICA. Lei\_2828 - 03-10-2018

MARICÁ. RREO - RELATÓRIO RESUMIDO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA – BIMESTRAL. [http://ecidadeonline.marica.rj.gov.br/ecidade\\_transparencia\\_inte/cms/menu/getContent/18](http://ecidadeonline.marica.rj.gov.br/ecidade_transparencia_inte/cms/menu/getContent/18)

MELO, Laís Cristina Santana de. A função social da posse sob a ótica do direito fundamental à moradia. / Laís Cristina Santana de Melo. Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2021. São Luís, 2021. 61f.

<http://repositorio.undb.edu.br/jspui/bitstream/areas/720/1/LAIS%20CRISTINA%20SANTANA%20DE%20MELO.pdf>

MPRJ - MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Análise da Evolução das Receitas das Participações Governamentais Petrolíferas para os Municípios que compõem o Núcleo Niterói de Tutela Coletiva: Maricá e Niterói. Laboratório de Análises de Orçamentos e Políticas Públicas. 2018. Disponível em: <[https://www.mprj.mp.br/documents/20184/540394/Analise\\_Evolucao\\_Receita\\_PGs\\_2013-2018\\_Municipios\\_Nucleo\\_Niteroi\\_27\\_11\\_2018.pdf](https://www.mprj.mp.br/documents/20184/540394/Analise_Evolucao_Receita_PGs_2013-2018_Municipios_Nucleo_Niteroi_27_11_2018.pdf)>.

ONU-HABITAT. Nova Agenda Urbana. 2017.

[https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/20221027\\_nova\\_agenda\\_urbana\\_portugues.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/20221027_nova_agenda_urbana_portugues.pdf)

ONU. Objetivos do Desenvolvimento Sustentável. 2015. <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>

PORTNER, H.-O., et al. Technical Summar. In: Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability. Contribution of Working Group II to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [H.-O. Portner, D.C. Roberts, M. Tignor, E.S. Poloczanska, K. Mintenbeck, A. Alegria, M.



Craig, S. Langsdorf, S. Loschke, V. Moller, A. Okem, B. Rama (eds.)). Cambridge University Press, Cambridge, UK and New York, NY, USA, pp. 37-118, 2022, doi:10.1017/9781009325844.002. <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

REVI, A., et al. Chapter 8 Urban areas. In: Climate Change 2014: Impacts, Adaptation, and Vulnerability. Part A: Global and Sectoral Aspects. Contribution of Working Group II to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Field, C.B., V.R. Barros, D.J. Dokken, K.J. Mach, M.D. Mastrandrea, T.E. Bilir, M. Chatterjee, K.L. Ebi, Y.O. Estrada, R.C. Genova, B. Girma, E.S. Kissel, A.N. Levy, S. MacCracken, P.R. Mastrandrea, and L.L.White (eds.)]. Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, USA, pp. 535-612. 2014. <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

REIS, J. C. M. DOS. Cidades Resilientes: Panorama dos Recursos Hídricos com Ênfase no Tratamento de Esgoto no Município de Maricá-RJ. Tese de Mestrado. 2021. Disponível em:<<https://defesacivil.uff.br/wp-content/uploads/sites/325/2022/03/TCC-Jose-Carlos-Reis.pdf>>.

SINIS - SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO. Água e Esgoto. 2022. Disponível em:<<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/saneamento/snis/produtos-do-snis/diagnosticos/agua-e-esgotos>>.

SILVA, Andressa Cristine da. Posse e propriedade: diferença entre conceitos do Direito de Propriedade. ProJuris. 2022. <https://www.projuris.com.br/blog/posse-e-propriedade/>

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS. Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>):principais aspectos. Belo Horizonte: SINDUSCON-MG, 2007. 112p. <http://www.cub.org.br/static/web/download/cartilha-principais-aspectos-cub.pdf>

Sinduscon-Rio. Custos Unitários Básicos de Construção Janeiro 2023 <http://www.cub.org.br/>

SOUZA. Tawana Fregnani de. Diferença entre Posse e Propriedade. Jus Navigand. 2021. <https://jus.com.br/artigos/93631/diferenca-entre-posse-e-propriedade>

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Estudos Socioeconômicos – Municípios do Estado do Rio de Janeiro 2021. Maricá. 2021. [https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos\\_socioeconomicos](https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/publicadordearquivo/estudos_socioeconomicos)







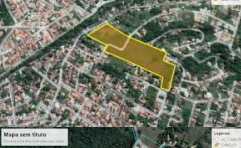

# Anexos





## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS




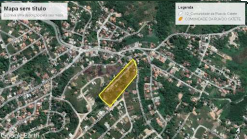
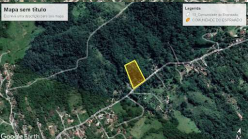

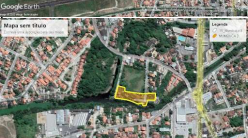

Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	1 Amizade	1º distrito	Araçatuba	612.005m <sup>2</sup>	TEC 3	Não Consolidável	Pontos de deslizamentos.	Sim	Iluminação Pública Pavimentação	780	
	2 Araçatuba	1º distrito	Centro	2.846m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação Pública Abastecimento de água Pavimentação Bueiro Calçada	14	
	3 Bambuí	2º distrito	Balneário Bambuí	14.059m <sup>2</sup>	TEC 5	Não consolidável	Suscetível a alagamentos.	Sim	Iluminação Pública Pavimentação Bueiro Calçada	39	
	4 Bananal	2º distrito	Bananal	36.440m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	109	REURB - ANDAMENTO
	5 Beco do Dantas	1º distrito	Araçatuba	3.572m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	24	REURB - CONCLUÍDA
	6 Beira Linha	1º distrito	Ponta Grossa	78.806m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidado		Não	Pavimentação Iluminação pública Calçada	275	MELHORIAS - PROJETO
	7 Bela Vista	1º distrito	Centro	37.118m <sup>2</sup>	-	Aeis de vazio	-	Não	Entorno com: pavimentação, iluminação pública, abastecimento de água	0	
	8 Camburi	1º distrito	Itapeba	23.405m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação Pública Pavimentação	62	MELHORIAS - PROJETO E OBRA REURB - CONCLUÍDO

# ANEXO 01

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS


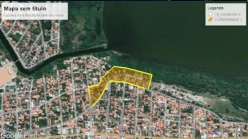



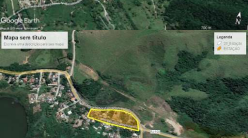
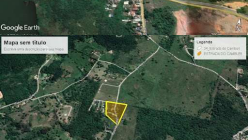
Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	9 Clam Q.37	1º distrito	Araçatiba	9.280m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Entorno com Iluminação Pública, pavimentação, calçada e abastecimento de água	41	REURB - ANDAMENTO
	10 Clam QD. 38	1º distrito	Araçatiba	6.488m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Entorno com Iluminação Pública, pavimentação, calçada e abastecimento de água	40	REURB - ANDAMENTO
	11 Comunidade Rua 51	1º distrito	Jacaroá	122.487m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Sim	Área com Iluminação Pública, em certas áreas sem pavimentação	150	
	12 Comunidade da Rua do Catete	1º distrito	Jacaroá	18.277m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública, em certas áreas sem pavimentação	20	
	13 Comunidade do Espreado	2º distrito		12.266m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública, pavimentação	15	
	14 Mumbuca I	1º distrito	Mumbuca	11.538m <sup>2</sup>	TEC 3	Não consolidável	Inundação	Sim	Área com Iluminação Pública, sem pavimentação e abastecimento de água	61	
	15 Mumbuca 2	1º distrito	Mumbuca	9.940m <sup>2</sup>	TEC 3	Não consolidável	Inundação	Sim	Área com Iluminação Pública, sem pavimentação	27	
	16 Comunidade do Pindobal	2º distrito	Pindobal	4.971m <sup>2</sup>	TEC 5	consolidado	-	Não	Área com Iluminação Pública e pavimentação	10	

# ANEXO 01



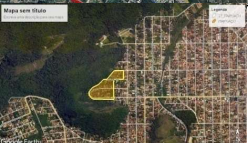
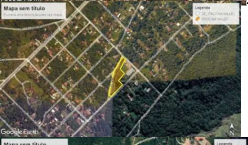




## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	17 Cordeirinho I	2º distrito	Cordeirinho	94.581m <sup>2</sup>	TEC 5	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública e pavimentação	127	
	18 Cordeirinho II	2º distrito	Cordeirinho	36.678m <sup>2</sup>	TEC 3	não consolidável	-	Sim	Área com Iluminação Pública e pavimentação	100	
	19 Custódio Modeira	1º distrito	São José de Imbassai	39.479m <sup>2</sup>	TEC 5	consolidável	-	Não	Pavimentação em certas áreas e iluminação pública	166	
	20 Divinéia	1º distrito	Barra de Maricá	2.957m <sup>2</sup>	TEC 5	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública, pavimentação e abastecimento de água	14	REURB - CONCLUÍDA
	21 Dom Felipe	1º distrito	São José de Imbassai	256m <sup>2</sup>	TEC 4	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública e sem pavimentação	1	MELHORIAS - PROJETO
	22 Espraiado	2º distrito	Espraiado	83.417m <sup>2</sup>	TEC 5	consolidável	Pontos de deslizamento.	Não	Área com Iluminação Pública e pavimentação	126	
	23 Estação	2º distrito	Ponta Negra	9.268m <sup>2</sup>	TEC 4	consolidável	Ponto de alagamento.	Sim	Área com Iluminação Pública e certas áreas com pavimentação	49	
	24 Estrada do Camburi	1º distrito	Retiro	24.186m <sup>2</sup>	TEC 4	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública e sem pavimentação	14	

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

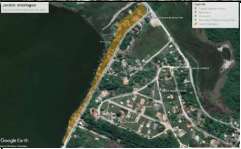





FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	25 Euclides Paula	1º distrito	São José de Imbassai	10.123m²	TEC 5	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública e certas áreas sem pavimentação	21	
	26 Fazenda Inoã	3º distrito	Inoão e Chácaras de Inoã	805.742m²	TEC 4	consolidável	Área suscetível a alagamentos e não possui pontos de deslizamentos.	Não	Pavimentação e Iluminação pública	2238	REURB - ANDAMENTO MELHORIAS - PROJETO
	27 Itaipuaçu	4º distrito	Morada das Águias	59.555 m²	TEC 3	consolidável	Área suscetível a alagamentos e não possui pontos de deslizamentos.	Não	Área com Iluminação Pública e certas áreas com pavimentação	112	
	28 Itaocaia Valley	4º distrito	Itaocaia Valley	8.303m²	TEC 3	consolidável	-	Não	Área sem Iluminação Pública e sem pavimentação	28	MELHORIAS - PROJETO E OBRA REURB - CONCLUÍDA
	29 Jacone I	2º distrito	Jaconé	64.473m²	TEC 3	consolidável	-	Não	Área com Iluminação Pública e certas áreas sem pavimentação	70	
	30 Jacone II	2º distrito	Jaconé	51.712 m²	TEC 6	Consolidável	-	Não	Pavimentação em certas áreas	39	
	31 Praça de Jacone	2º distrito	Ponta Negra	199.271m²	TEC 4	Consolidável	Possui áreas de alagamentos e de deslizamentos, de acordo com informações da Defesa Civil.	Não	Pavimentação em certas áreas, Iluminação Pública	308	
	32 Jardim Imperador	1º distrito	Itapeba	216.836m²	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação Pública	389	MELHORIAS - PROJETO



# ANEXO 01

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS








Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	33 Jardim Interlagos	2º distrito	Jardim Interlagos	15.917 m²	TEC 2	Não Consolidável	-	Sim	Pavimentação e Iluminação pública	40	
	34 JD Nova Metrópole	1º distrito	Itapeba	4588 m²	TEC 1	Não Consolidável	Possui áreas de alagamentos e de deslizamentos, de acordo com informações da Defesa Civil.	Não	Pavimentação e Iluminação pública	21	REURB - CONCLUÍDA
	35 Manoel Ribeiro I	2º distrito	Manoel Ribeiro	26.186 m²	TEC 6	Consolidável	-	Não		14	
	36 Manoel Ribeiro II	2º distrito	Maniel Ribeiro	60.971 m²	TEC 6	Consolidável	-	Não	Pavimentação e Iluminação pública	90	
	37 Manu Manuela	4º distrito	Cajueiros	4.867 m²	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	10	REURB - CONCLUÍDA
	38 Marine	1º distrito	São José do Imbassáí	27.168 m²	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação e Iluminação pública	160	

# ANEXO 01

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD


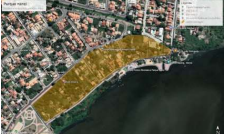






FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	39 Marquês I	1º distrito	Flamengo	2.875 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	Alagamento	Não	Pavimentação e Iluminação pública	20	REURB - CONCLUÍDA
	40 Marquês II	1º distrito	Marquês de Maricá	3.065 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação e Iluminação pública	23	REURB - CONCLUÍDA
	41 Marquês III	1º distrito	Marquês de Maricá	5.710 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	Alagamento	Não	Algumas áreas pavimentadas e Iluminação pública	27	
	42 MCMV Inoã	3º distrito	Inoã	922.819 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Algumas áreas pavimentadas e outras não, Iluminação pública	275	
	43 MCMV Itaipuaçu	3º distrito	Chácaras de Inoã	210.912m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidado	Possui áreas de inundações	Sim	Pavimentação e Iluminação pública	183	
	44 Monte Castelo	3º distrito	Chácaras de Inoã	39.309 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	72	
	45 Morro do Amor	1º distrito	Araçatiba	11682 m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não		55	



# ANEXO 01

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS






Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	46 Mutirão	1º distrito	São José do Imbassai	12.155 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Algumas áreas pavimentadas e outras não Iluminação pública	76	
	47 Parque Nanci	1º distrito	Parque Nanci	51.126 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Sim	Pavimentação e Iluminação pública	107	
	48 Praça de Itaipuaçu	4º distrito	Jardim Atlântico Central	21.879 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	52	MELHORIAS - PROJETO
	49 Praça do Spar	3º distrito	Santa Paula	3.313 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação e Iluminação pública	14	MELHORIAS - PROJETO E OBRA REURB - CONCLUÍDA
	50 Praia de Itaipuaçu	4º distrito	Entre o Bairro Barroco e Bairro Praia de Itaipuaçu	580 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação e Iluminação pública	6	MELHORIAS - PROJETO E OBRA REURB - CONCLUÍDA
	51 Quarentinha	1º distrito	Mumbuca	4.306 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	33	REURB - CONCLUÍDA
	52 Rua da Cortê	1º distrito	São José do Imbassai	3.695 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Pavimentação	13	REURB - CONCLUÍDA
	53 São José do Imbassai	1º distrito	São José do Imbassai	76.903 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	Área suscetível a alagamentos.	Não	Pavimentação e Iluminação pública	157	

# ANEXO 01

## CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para AEIS na revisão do PD





FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	RECEBEU PROGRAMA DE MELHORIAS OU REUB?
	54 São José do Imbassai II	1º distrito	São José do Imbassai	13.073 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	54	
	55 Serra do Calaboca	3º Distrito	entre o Bairro Spar e o Bairro Calaboca	72.285 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	Pontos de deslizamentos.	Não	Pavimentação Iluminação pública	205	
	56 Silvado	1º distrito	Ubatiba	24.199 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	Durante as últimas chuvas de 2023, ocorreram pontos de alagamento.	Não	Iluminação pública	53	
	57 Ubatiba	1º distrito	Ubatiba	47.599 m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Algumas áreas com iluminação pública e outras não	48	
	58 Zacarias	1º distrito	Zacarias	225.233 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Iluminação pública	272	

4135 sujeitos a inundação ou deslizamento

657 em áreas de encosta, rios ou lagoas







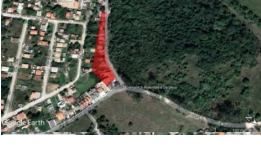
### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	
	59	Alecrim	1º distrito	Itapeba	38.762m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	Sim	Não	- iluminação pública pavimentação em certas áreas	43
	60	Área de terra I	1º distrito	Itapeba	4.444m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	24
	61	Área de terra II	1º distrito	Itapeba	32.015m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	Pontos de alagamento e deslizamento, de acordo com informações da Defesa Civil	Não	Área com iluminação pública e certas áreas com abastecimento de água	63
	62	Bairro Del Rey	1º distrito	São José de Imbassai	19.995m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	46
	63	Balneário Camburi	1º distrito	Mumbuca	2.023m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidado	-	Não	Iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	11
	64	Balneário Camburi II	1º distrito	Mumbuca	1.211m <sup>2</sup>	TEC 2	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	8
	65	Balneário Lagomar	1º distrito	Jacaroá	14.825m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e certas áreas com pavimentação	23







### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	66 Balneário Lagomar II	1º distrito	Jacaroá	17.460m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Área com iluminação pública	30
	67 Balneário Maricá	1º distrito	Araçatiba	4.104m <sup>2</sup>	TEC 1	Não Consolidável	-	Não		15
	68 Balneário Rancho Alegre	1º distrito	São José de Imbassai	9.585m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública	19
	69 Beco do Dantas acrecimento	1º distrito	Araçatiba	16.299m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública	45
	70 Bela Vista III	1º distrito	Jacaroá	36.329m <sup>2</sup>	TEC 3	Não Consolidável	-	Sim	Área sem iluminação, pavimentação e abastecimento de água	23
	71 Boqueirão II	1º distrito	Araçatiba	6.247m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área sem iluminação e pavimentação	22
	72 Camburi II	1º distrito	Itapeba	5.420m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área com iluminação e pavimentação	25

### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	73 Clam III	1º distrito	Araçatiba	11.305m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação, pavimentação e abastecimento de água	11
	74 Clam IV	1º distrito	Araçatiba	6.044m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação e pavimentação	18
	75 Clam V	1º distrito	Araçatiba	1.352m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área com iluminação e pavimentação	13
	76 Colinas	1º distrito	Flamengo	25.352m <sup>2</sup>	TEC 1	Não Consolidável	Sujeito a enxurradas	Não	Área com iluminação pública e certas áreas com pavimentação	51
	77 Divineia acrecimento	1º distrito	Barra de Maricá	95.212m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidado	-	Sim	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	-
	78 Jardim Graciema	1º distrito	Jacaró	8.341m <sup>2</sup>	TEC 1	Não Consolidável	-	Não	Área com Iluminação pública	16



### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS








Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	
	79	Jardim Mumbuca	1º distrito	Mumbuca	2.707m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	12
	80	Jardim Mumbuca II	1º distrito	Mumbuca	21.816m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	Sujeito a alagamento, de acordo com informações da Defesa Civil.	Sim	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	71
	81	Jardim Nova Metrópole II	1º distrito	Itapeba	11.155m <sup>2</sup>	TEC 1	Não Consolidável	Sujeito a deslizamento e enxurrada, de acordo com informações da Defesa Civil.	Não	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	30
	82	Jardim Vera Cruz I	1º distrito	Flamengo	4.595m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e abastecimento de água	9
	83	Jardim Vera Cruz II	1º distrito	Flamengo	3.040m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	13
	84	Marquês IV	1º distrito	Marquês de Maricá	34.550m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidado	-	Não	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	102
	85	Marquês V	1º distrito	Marquês de Maricá	1.596m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	10




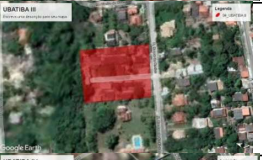





### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES	
	86	Morro do Amor	1º distrito	Araçatiba	4.368m <sup>2</sup>	TEC 3	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	19
	87	Ouro Mar I	1º distrito	São José de Imbassaí	2.054m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública	5
	88	Ouro Mar II	1º distrito	São José de Imbassaí	13.978m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e certas áreas com pavimentação	24
	89	Pastel Parque Nanci	1º distrito	Itapeba	19.372m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública, pavimentação e abastecimento de água	78
	90	Retiro	1º distrito	São José de Imbassaí	353m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Não	-	1
	91	São José II	1º distrito	São José de Imbassaí	989m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	8
	92	São José III	1º distrito	São José de Imbassaí	1.672m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Área com iluminação pública e pavimentação	13





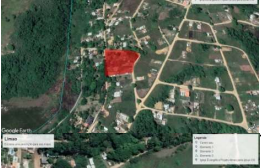

### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	93 Ubatuba II	1º distrito	Ubatuba	5.040m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Área com iluminação pública	17
	94 Ubatuba III	1º distrito	Ubatuba	4.943m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Área com iluminação e pavimentação	28
	95 Ubatuba IV	1º distrito	Ubatuba	3.783m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	Sujeito a alagamento, de acordo com informações da Defesa Civil.	Não	Área com iluminação e pavimentação	13
	96 Vilar Maricá	1º distrito	São José do Imbassai	13.559	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	28
	97 Vilar Maricá II	1º distrito	São José do Imbassai	4.174	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Iluminação pública em poucos pontos	9
	98 Vinte e Seis de Maio	1º distrito	São José do Imbassai	18.150	TEC 3	Consolidável	-	Não	Iluminação pública em poucos pontos	55
	99 Baixada Mineira	2º distrito	Balneário Bambui	34.110	TEC 4	Não Consolidável	Sujeito a alagamento e a deslizamento	Sim	Iluminação pública em poucos pontos	60


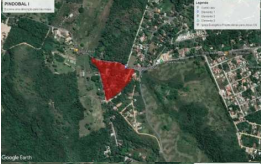
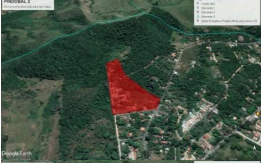



### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	100 Bambui	2º distrito	Balneário Bambui	47.535	TEC 5	Consolidável	Suscetpível a alagamentos.	Sim	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo Boeiros	88
	101 Espraiado II	2º distrito	Espraiado	30.467	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo	23
	102 Jacone Estação	2º distrito	Ponta Negra	55.135	TEC 4	Consolidável	-	Sim	Iluminação pública	150
	103 Jardim Interlagos II	2º distrito	Jardim Interlagos	10.960	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	13
	104 Jardim Interlagos III	2º distrito	Jardim Interlagos	7.284	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	10
	105 Limao	2º distrito	Balneário Bambui	19.093	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	22



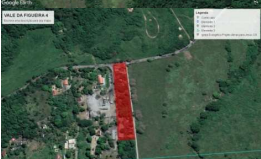


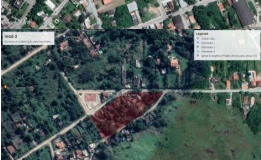
### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	106 Paracatu	2º distrito	Entre Balneário Bambuí e Pindobal	43.569	TEC 6	Consolidável	Sujeito a deslizamento	Não	Iluminação pública	15
	107 Pindobal I	2º distrito	Pindobal	38.880	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo	29
	108 Pindobal II	2º distrito	Pindobal	39.662	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	19
	109 Pindobal III	2º distrito	Pindobal	28.690	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	14
	110 Pindobal IV	2º distrito	Entre Pindobal e Manoel Ribeiro	47.071	TEC 4	Consolidável	Sujeito a deslizamento, de acordo com informações da Defesa Civil	Não	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo	29
	111 Vale da Figueira I-qd 10	2º distrito	Vale da Figueira	3.588	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	7

### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS








Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	112 Vale da Figueira II-qd 4	2º distrito	Vale da Figueira	5.916	TEC 4	Consolidável	Sujeiro a deslizamento, de acordo com informações da Defesa Civil	Não	Iluminação pública	4
	113 Vale da Figueira III	2º distrito	Vale da Figueira	64.461	TEC 1	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	64
	114 Vale da Figueira IV	2º distrito	Espraiado	10.776	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	27
	115 Granja Santa Maria	3º distrito	Santa Paula	12.261	TEC 6	Consolidável	Sujeiro a deslizamento, de acordo com informações da Defesa Civil	Não	Iluminação pública	12
	116 Inoã I	3º distrito	Inoã	7.411	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo	19
	117 Inoã II	3º distrito	Chacarás de Inoã	11.446	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	27



### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS



Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	118 Itaoca Valley II	3º distrito	Chacarás de Inoã	6.480	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	21
	119 Nova Luzitanea I	3º distrito	Spar	142.148	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimen	133
	120 Parque Vera Cruz	3º distrito	Itaipuaçu	93.589	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública em alguns pontos	110
	121 Spar	3º distrito	Spar	16.5829 m²	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Algumas áreas sem pavimentação	68
	122 Spar II	3º distrito	Santa Paula	97.650 m²	TEC 5	Consolidável	-	Não	Iluminação pública em alguns pontos	154
	123 Vereda dos Paineiras	3º distrito	Spar	3.641 m²	TEC 1	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	4
	124 Itaipuaçu 35	4º distrito	Jardim atlantico leste	2.621 m²	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	1








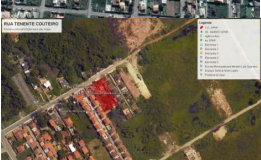
### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	125 Jardim Atlântico	4º distrito	Jardim atlântico oeste	6.125 m <sup>2</sup>	TEC 1	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	18
	126 Jardim Atlântico II	4º distrito	Jardim atlântico leste	1.941 m <sup>2</sup>	TEC 5	Consolidável	-	Não	Pavimentação Iluminação pública	6
	127 Manu Manuela II	4º distrito	Cajueiros	2.329 m <sup>2</sup>	TEC 3	Consolidável	-	Sim	Pavimentação Iluminação pública	5
	128 Manu Manuela III	4º distrito	Cajueiros	2.686 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	3
	129 Morada das Águas	4º distrito	Morada das Águas	3.554 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	8
	130 Praia de Itaipuaçu II	4º distrito	Morada das Águas	38.136 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	68
	131 Praia de Itaipuaçu III	4º distrito	Barroco	5.058 m <sup>2</sup>	TEC 3	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação Bocas de lobo	20

### CADERNO DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS

Áreas indicadas para REURB pela SHAB

FOTO AÉREA	ASSENTAMENTO	DISTRITO	BAIRRO	ÁREA	TIPOLOGIA DE TECIDO	CONSOLIDAÇÃO	SUJEITO INUNDAÇÃO OU DESLIZAMENTO?	PRÓXIMO A RIO OU LAGOA?	INFRAESTRUTURA BÁSICA	Nº DE UNIDADES
	132 Rincão Mimoso I	4º distrito	Jardim atlântico oeste	1.730 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação	4
	133 Rincão Mimoso II	4º distrito	Rincão Mimoso	2.719 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Sim	Iluminação pública	3
	134 Rincão Mimoso III	4º distrito	Rincão Mimoso	9.676 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	13
	135 Rincão Mimoso IV	4º distrito	Rincão Mimoso	13.198 m <sup>2</sup>	TEC 6	Consolidável	-	Sim	Iluminação pública	20
	136 Rua 69	4º distrito	Jardim atlântico leste	969 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública Pavimentação	1
	137 Rua Tenente Couteiro	4º distrito	Rincão Mimoso	1.706 m <sup>2</sup>	TEC 4	Consolidável	-	Não	Iluminação pública	22

479 sujeitos a inundação ou deslizamento

454 em áreas de encosta, rios ou lagoas

## 1º distrito

PERGUNTAS	O que você entende por moradia adequada?	Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?	Como esses problemas são enfrentados?
<b>GRUPO 01</b>	Segurança, estrutura adequada (saneamento básico), conforto, valor de aluguel acessível  (Em branco)	Inundação, custo, deslizamento, má distribuição de água, transporte, violência;  Aluguel, saneamento, abandono pelo poder público, falta de infraestrutura básica, e, conseqüentemente a violência;	Políticas públicas adequadas (projeto de moradia, projetos urbanos, saneamento)  Botar infraestrutura em áreas precárias (saneamento, energia e etc), (...)  garantir o acesso à moradia
<b>GRUPO 02</b>	Entendemos que para uma moradia digna é ter um lar, onde não precisamos ficar preocupados com a chuva, ter um quarto, ter uma cozinha  Ter um lugar seguro sem bandidos, ter saneamento  Moradia digna, adequada e bem estruturada com luz, água, esgoto, acabamento de boa qualidade, dando ênfase às necessidades específicas de quem vai morar nela. Sendo segurança, conforto, privacidade, transporte.	Alagamento, aluguel muito caro, problemas com abastecimento de água; não cai água e quando cai é por pouco tempo  A falta de saneamento básico e água potável, o grande aumento nos aluguéis, nos materiais de construção, segurança e transporte	Enchente, ouvir e entender como pode ser resolvido, fiscalização, associação de moradores para reunir todas as situações;  Comitê distrital para receber as denúncias e elaborar os processos, plano municipal de enfrentamentos às enchentes com uma visão ambiental, linha de financiamento ao banco mumbuca para painel solar e construções ao combate às enchentes.
<b>GRUPO 03</b>	Ter saneamento e ser compatível para abrigar as famílias que ali moram  Estrutura, qualidade construtiva, segurança, privacidade e conforto, localização, valor acessível	Segurança, falta de fiscalização das rodovias, mais passarelas, energia incompatível com a população  Custos elevados, não tem iluminação, inundações, assaltos, energia péssima, vermelhinho, população de rua	Criar um conselho fiscalizador de cunho social, ou criar uma organização social civil de interesse público para auxiliar na execução das tarefas  Aplicar estratégias, políticas públicas adequadas, projetos urbanos, planejamento, saneamento, proposta ambiental, ouvidoria para receber denúncias, painel solar
<b>RESUMO</b>	Precisa respeitar a questão territorial e cultural da comunidade, que oferece toda infraestrutura governamental necessária com conforto, saneamento básico, energia elétrica, oferta de serviços urbanos, transporte, coleta de lixo e condição de salubridade  Que tenha encanamento, escola, que tenha cômodos que acolha os moradores de modo a suprir suas necessidades, que seja próximo a escola, tenha segurança, a rua seja asfaltada, que não tenha área de risco, que não tenha enchentes e alagamentos.	preocupação com a segurança pública, densidade habitacional adequada, que garanta também a segurança da posse que o custo da moradia não comprometa a renda familiar;  Moradia em lugares baixo que quando chove alaga e os moradores acabam perdendo os imóveis, aluguel muito acima da realidade	Questão de acessibilidade (principalmente atenção às calçadas), construção em locais fora da área de risco (alagamento e desmoronamento), acessos aos serviços como comércio, escola e hospitais;  Que maricá faça estudo dos terrenos e bairros (...) que seja assertiva para que não ocorra alagamento, e que haja mais interatividade da população de cada bairro para colocar sempre as questões necessárias do bairro e que os aluguéis sejam com valores de acordo com a realidade da população.

## 2º distrito

PERGUNTAS	O que você entende por moradia adequada?	Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?	Como esses problemas são enfrentados?
<b>GRUPO 01</b>	Moradia adequada seria uma casa ou lugar com luz, água, com o mínimo de segurança, saneamento básico, no qual não seja exposto ao clima  Moradia Adequada, esgoto	Acredito que na sua maioria seria o solo  Uma casa adequada com boas condições, que tenha conforto e que traga conforto	(em branco)  Primeiramente é falar sobre os problemas da cidade e depois pôr em prática todos os projetos
<b>GRUPO 02</b>	Uma casa com boas condições de vida, água e esgoto  Segurança  Casas bem estruturadas em local digno e fora de riscos de construção, iluminação, água de qualidade, segurança, saúde, trabalho	Água, esgoto  Muito terreno vazio cheio de mato. Iluminação pública, está no escuro  Iluminação nas ruas, rua calçada porque tem muita lama e pedras, saúde	Colocando em prática todos os projetos da cidade;  (em branco)  Legalização de documentos, acessibilidade de transportes, água potável e esgoto.
<b>GRUPO 03</b>	Casa confortável de alvenaria  Saneamento básico, água, luz  Luz, água, aluguel, conforto	Saneamento básico, água encanada;  Falta de segurança, terrenos vazios, falta de iluminação pública, coleta de lixo irregular;  Legalização, esgoto ruim, água potável precária.	Fiscalização na distribuição dos benefícios. Alagamento;  Fiscalização dos benefícios, proximidade a escolas e casas com boas estruturas, acesso à condução.
<b>GRUPO 04</b>	Problemas com energia, falta de acesso à água da rua. Iluminação pública, segurança, saneamento básico, aluguel acessível;  Água, luz, saneamento básico, acesso a condução, próximo a escolas e creches.	Casa que entra água, Problema estrutural na residência;  Saneamento básico, preço do aluguel, terrenos abandonados com muito mato, iluminação pública.	Fiscalização de imóveis, alagamento nas ruas;  Fiscalização e multa nos proprietários de terrenos abandonados, ouvir os moradores para identificação de problemas e solucionar os mesmos. Conscientizar a população para não jogar lixo nos terrenos abandonados;  Investir em saneamento, fiscalizar e multar os proprietários
<b>RESUMO</b>	Moradia adequada para mim é uma qualidade de vida digna, casa, saneamento básico, luz, hospitais acessíveis a todos. Calçamento, segurança boa. Trabalho para moradores de Maricá, estão dando prioridade aos de fora. Aluguéis altos, fora do preço e fora do alcance salarial. Dificuldade de legalização de documentos residenciais. Acesso a mobilidade, educação para a coletividade.	Segurança, legalização residencial, acesso a água potável, transporte público com horários acessíveis, como 24 horas. Bambuí o ônibus às 00:00 e volta às 03:30, saneamento básico (esgoto ).	Poder público fazendo o seu papel, formas de envolver mais pessoas, usando a internet como ferramenta, por exemplo. Necessidade de diálogo entre os entes públicos, que parecem desarticulados. Educação, fortalecer as associações de moradores.

## 3º distrito

PERGUNTAS	O que você entende por moradia adequada?	Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?	Como esses problemas são enfrentados?
<b>GRUPO 01</b>	<p>Uma moradia digna para mim é uma moradia com proteção, cuidado com proteção de lugares que tenham rio, infraestrutura, um lugar com segurança;</p> <p>morar em um lugar que tenha segurança, água, luz e saneamento básico;</p> <p>Ter um lugar de paz, segurança e rota de segurança;</p> <p>Moradia digna, saneamento básico, etc, eu preciso de moradia digna já moro na comunidade MCMV, ter mais segurança, posto de saúde funcionando</p>	<p>Segurança e saneamento básico;</p> <p>Precisa investir na área da saúde, enchente;</p> <p>Tráfego e enchente;</p> <p>Falta de d'água, saneamento básico, água entrando dentro do apartamento, esgoto entrando dentro de casa;</p> <p>Comércio ao redor, serviços (básicos)</p>	<p>Todos os secretários se reunirem para chegar em um bom consenso para que todos os problemas da cidade sejam resolvidos da melhor forma para que todos possam ter moradia digna e adequada;</p> <p>Com muito trabalho, união e força de vontade;</p> <p>Para resolver não pode aliviar para os bandidos, afinal quem deu esse poder? Quem deu pode tirar</p>
<b>GRUPO 02</b>	<p>Lugar de paz e bom para viver;</p> <p>Ter um lugar com segurança é um teto para dormir tranquilo;</p> <p>É ter um lugar adequado com toda a infraestrutura, segurança, com proteção contra chuva, sol, vento, com seus devidos cômodos. É um lugar de paz para viver.</p>	<p>Tráfego;</p> <p>Tráfego, mais segurança e saneamento básico;</p> <p>Falta de divulgação nos programas para que a população tenha acesso a esses programas, segurança e saneamento;</p>	<p>Acabe com o tráfego;</p> <p>Ouvir com muita atenção os pedidos da população e suas reclamações;</p> <p>Com a interação de todas as secretarias para que os programas sejam eficazes;</p>
<b>GRUPO 03</b>	<p>Moradia digna para mim e ter um lar adequado para minhas filhas com segurança. Por isso me inscrevi no programa de habitação;</p> <p>Saneamento básico, água encanada, piso, embolso, ventilação, iluminação, segurança;</p> <p>Ter conforto na casa, saneamento básico, água, piso na casa, emboçada, ventilação em casa.</p>	<p>Sou moradora de Inoã há 3 anos e hoje em dia o problema mais relativo para mim é a violência;</p> <p>Mais oportunidade de emprego, transporte escolar, falta de água, segurança pública, projeto de curso para educação infantil;</p> <p>Mais emprego, segurança, falta de água, transporte escolar para as crianças maiores</p>	<p>Estes problemas serão resolvidos com mais policiamento no bairro para os moradores ter o direito de ir e vir sem medo da violência nas ruas;</p> <p>Resolver com segurança pública, educação e oportunidade de emprego;</p> <p>Iniciativa do governo para resolver os problemas</p>
<b>GRUPO 04</b>	<p>Uma casa segura no qual disponibiliza saneamento básico, água encanada, conforto e segurança na moradia;</p> <p>Casa digna;</p> <p>Encanamento, esgoto, pintura, piso, toda murada asfalto e iluminação;</p> <p>A moradia adequada tem que ter boas condições, tipo não ter inundação, ter saneamento básico, ter proteção contra incêndio, ter conforto para as crianças</p>	<p>Falta de água e mais patrulhamento na rua;</p> <p>Falta emprego, mais oportunidade para jovens;</p> <p>Segurança, iluminação, água, asfaltamento;</p> <p>Criminalidade, falta de água</p>	<p>Melhorando o policiamento na rua, questão de asfalto, iluminação pública, mais oportunidade de emprego, transporte escolar;</p> <p>Cabine de polícia;</p> <p>A prefeitura poderia fazer uma lei para que não tenha essas coisas que nos atrapalha no dia a dia;</p> <p>Iluminação pública precisamos muito</p>

<p><b>RESUMO</b></p>	<p>Moradia digna é um lugar que estamos precisando para morarmos numa casa que tenha sossego e paz;</p> <p>Onde possa estar com conforto, sem medo de que a casa não tenha uma estrutura e qualidade;</p> <p>Onde possa haver um social, como saúde básica, educação, segurança, água potável.</p>	<p>A falta de respeito para com seu vizinho, a criminalidade que está acontecendo muito nos lugares;</p> <p>Casa própria (vive de aluguel), esgoto - quando chove enche;</p> <p>Falta de segurança, o clima que modificou o tempo, com isso estamos tendo inundações em nossas casas, que era segura agora não é mais, a iluminação.</p>	<p>Deve se fazer uma lei tipo, não pode ouvir rádio alto fora de hora, não pode fazer favela, para não se perder o controle da situação;</p> <p>Maricá precisa de iluminação e a renovação dos postes, por conta do vento que pega no fio vai embora a luz;</p> <p>Na escolha do local onde fazer moradia por uma segurança do habitat. Ou ajudar na demanda de fazer segurança em residência que está em risco.</p>
----------------------	--	--	--



## 4º distrito

PERGUNTAS	O que você entende por moradia adequada?	Quais os principais problemas relacionados à moradia adequada em Maricá?	Como esses problemas são enfrentados?
<b>GRUPO 01</b>	<p>Moradia digna e adequada, segurança de ir e vir, serviços básicos como coleta de lixo, água potável, fechamento dos valões abertos fazendo galerias;</p> <p>Moradia digna (segurança jurídica). Sem segurança jurídica fica inviável uma moradia justa e digna, onde a população possa ter segurança;</p>	<p>Insegurança jurídica de títulos de propriedades;</p> <p>Moradias que atendam as necessidades básicas (transporte, água, luz, segurança, coleta de lixo e saneamento básico).</p>	<p>Luz e iluminação (ex: extensão da rede para ter a legalidade), ajudar a todos com as calçadas e muros.</p>
<b>GRUPO 02</b>	<p>Saneamento básico, água, luz, limpeza urbana, viver digno, pavimentação;</p> <p>Todos os serviços da prefeitura, coleta de lixo, saneamento, iluminação pública, pavimentação, ter o privilégio de ter sua casa própria;</p>	<p>Mobilidade, segurança e a falta de acesso as políticas públicas e sociais;</p> <p>Uma boa limpeza no canal da rua (dragagem do valão) e problemas com a segurança;</p> <p>Saneamento público, segurança, ouvir mais a população, luz;</p>	<p>Limpeza dos rios, possibilidade de fazer galerias;</p>
<b>GRUPO 03</b>	<p>Mobilidade, segurança, escola, creche, posto de saúde;</p> <p>Segurança;</p> <p>Documentação/ legalização;</p> <p>Saneamento básico, segurança, saúde, acessibilidade, moradia reconhecida;</p>	<p>Políticas públicas, olhos mais atentos;</p> <p>Pavimentação e saneamento básico;</p> <p>Coleta de lixo;</p> <p>Moradia acessível, desigualdade social;</p>	<p>Fiscalização de projeto de união de secretarias;</p>