



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE
FUNDAÇÃO NORTE RIO GRANDENSE DE PESQUISA E CULTURA

**POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL PARA O MUNICÍPIO DE NATAL**

PRODUTO 1

**Relatório do Diagnóstico da Situação
Habitacional do Município de Natal**

**NATAL / RN
Julho 2004**



EQUIPE TÉCNICA

PESQUISADORES

Marcelo Bezerra de Melo Tinoco (Coord.)

Arquiteto Urbanista. Docente UFRN. Dr. em Estruturas Ambientais Urbanas

Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha (Vice-Coord.)

Arquiteta Urbanista. Docente UFRN. Dra. em Estruturas Ambientais Urbanas

Maria do Livramento Miranda Clementino

Cientista Social. Docente UFRN. Dra. em Economia Urbana e Regional

Denise Câmara de Carvalho

Assistente Social. Docente UFRN. Dra. em Sociologia

Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva

Arquiteto Urbanista. Docente UFRN. Ms. em Arquitetura e Urbanismo

Ângelo Magalhães Silva

Ms. em Ciências Sociais

Marise Costa de Souza Duarte

Advogada. Ms. em Direito Público e Urbanístico

Zoraide Souza Pessoa

Cientista Social. Docente UFRN. Ms. em Ciências Sociais

BOLSISTAS

Carolina Cavalcante

Graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFRN

Juciclea Souza Alves

Graduação em Geografia / UFRN

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1	HABITAÇÃO SOCIAL EM NATAL: REVISÃO DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DESENVOLVIDOS NO MUNICÍPIO	
1.1	Habitação Popular em Natal – Plano de Ação (1993-1996)	07
1.1.1	As favelas	08
1.1.2	As favelas com melhorias	09
1.1.3	As Vilas	11
1.1.4	Loteamentos Irregulares	12
1.2	Plano Diretor de Natal (1994)	15
1.2.1	O Documento: descrição geral e ênfase habitacional	15
1.2.2	Articulação Institucional	17
1.2.3	Comentários Gerais	18
1.3	Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano (1997)	20
1.4	Natal III Milênio (1999)	23
1.4.1	O Plano Estratégico Natal 3º Milênio: a carência de uma análise intraurbana.	24
1.4.2	O Plano Estratégico Natal 3º Milênio: a necessidade de incluir o diagnóstico habitacional.	27
1.5	Natal 2015 (2000)	29
1.5.1	O Plano Estratégico: descrição do documento	29
1.5.1.1	Conjuntos Habitacionais	30
1.5.1.2	Loteamentos irregulares	31
1.5.1.3	Vilas	31
1.5.1.4	Favelas	31
1.5.2	Plano Estratégico: Propostas	32
1.5.3	Plano Natal 2015: análises das ações	33
1.6	PEMAS 2000 (2001)	36
1.6.1	Escopo do Documento	36
1.6.2	Avaliação da Situação Atual – Habitação	36
1.6.3	Situação Institucional do Setor de Habitação e Desenvolvimento Urbano	38
1.6.4	Síntese Diagnóstica e Avaliação Prospectiva sobre a Capacidade Institucional do Município no Setor Urbano/Habitacional	40
1.6.5	Ações propostas no Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais	41
1.7	Novo Código de Obras do Município de Natal (2004)	42
1.7.1	O Processo de Revisão da Lei Complementar 055, 27 de Janeiro de 2004	42
1.7.2	O Documento: lei 055/04 e seu reatamento habitacional	43
1.7.3	Lei 4.930 de 30 de dezembro de 1997: instituição da categoria de imóvel regularizado para imóveis e lotes.	44
2	HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM NATAL: Atualização quantitativa dos Dados Secundários	46
2.1	METRODATA	46
2.2	PNUD	47
2.3	IBGE-Dados Agregados do PIM, SIDRA	48
2.4	Atlas da Exclusão Social	50
2.5	Programa de Arrendamento Habitacional - PAR	50
2.6	Programa Habitacional de Interesse Social - PSH	53
2.7	Programa de Revitalização Sítios Históricos - PRSH	56
2.8	Programa Estadual de Habitação - PEH	57
2.9	Agenda Social sobre a Política Habitacional em Natal: Síntese das Deliberações da I Conferência da Cidade de Natal	58
3	SITUAÇÃO HABITACIONAL DE NATAL	60
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	72
3.1	Assentamentos Irregulares	65
3.2	Conceito de AEIS	70
3.3	Políticas Preventivas: Legislação Urbanística	72
3.4	Políticas Preventivas: Oferta de Novas Moradias	73
	BIBLIOGRAFIA	73
	ANEXOS	

INTRODUÇÃO

As cidades brasileiras há muito convivem com o crescimento urbano desigual, caracterizando-se pela formação de periferias sub equipadas, onde a informalidade, a ilegalidade e a degradação ambiental, apresentam-se como características principias de uso e ocupação do seu território. Os assentamentos urbanos informais, a exemplo de favelas, vilas e loteamentos irregulares, apresentam significativo destaque no quadro das demandas habitacionais reprimidas, tanto no que se refere ao acesso à moradia, quanto ao acesso à terra.

O tratamento dessas áreas como frações urbanas consolidadas, socialmente legítimas e integrantes do tecido urbano vem sendo objeto de atenção do poder público nas duas últimas décadas, não obstante a legislação urbana ainda apresentar-se bastante restritiva, impondo regras descoladas da realidade dos assentamentos informais disseminados por todo o país.

É preciso, no entanto, reconhecer que as ações políticas, fruto da mobilização da sociedade nessas duas últimas décadas, resultaram na adoção de políticas públicas voltadas à cidade real, pautadas pela luta contra a exclusão social e segregação espacial, de acordo com os princípios constitucionais de cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

A esse quadro de informalidade no uso e ocupação do solo urbano acrescenta-se a baixa capacidade do aparato institucional-administrativo dos governos municipais em planejar, financiar e gerir com eficiência o rápido processo de urbanização brasileiro.

Nessa trajetória, a produção informal da habitação no Brasil levou à necessidade de revisão do conceito de déficit habitacional como um problema relacionado não somente à produção de novas habitações, mas sim às condições de habitabilidade, identificando moradias inadequadas que apresentam adensamento excessivo, carência e precariedade de infra-estrutura.

O reconhecimento da Moradia como um Direito Humano, bem como a adoção do conceito de *habitação adequada* adotado pela Agenda Habitat, no âmbito da

Conferência do Habitat (Istambul-1996), demarcaram um novo patamar no campo das Políticas Públicas. O estado brasileiro enquanto signatário da citada conferência, confirmou o caráter das políticas públicas como instrumentos privilegiados para a efetivação dos direitos humanos e, em particular, dos direitos sociais. Habitabilidade, como compreensão de uma habitação adequada, define-se como a moradia sadia, segura, protegida, acessível, disponível, com serviços, instalações e comodidades básicas, e o gozo de liberdade frente a discriminações de moradia e segurança jurídica da posse¹.

Assim, o interesse social ganhou força e expressão na legislação urbana do país, exigindo uma leitura mais aprofundada do perfil da cidade real brasileira, através da revisão da classificação dos padrões de ocupação do solo urbano pela população de baixa renda inseridos no universo da informalidade das nossas cidades.

A definição na legislação de áreas na cidade como Áreas Especiais de Interesse Social evidenciou a necessidade de tratamento diferenciado dessas porções de acordo com as suas especificidades, ao mesmo tempo em que suscitou a necessidade de definir com maior precisão os conceitos subjacentes ao interesse social, sobretudo quando apoiados em parâmetros como nível de renda, propriedade da terra e padrões de ocupação.

O Programa Habitar Brasil BID ao adotar o conceito da moradia digna, que, além da idéia de abrigo, compreende a integração com a cidade, através da oferta de infra-estrutura urbana e acessibilidade ao mercado de trabalho e equipamentos públicos, buscando elevar a qualidade de vida das famílias com nível de renda predominantemente até 3 salários mínimos, residentes em assentamentos subnormais, ao mesmo tempo em que busca o fortalecimento da estrutura administrativa dos municípios para dotá-los de maior capacidade de atuação no controle e recuperação desses núcleos, abre uma excelente perspectiva para os municípios implementarem políticas habitacionais de interesse social.

Em Natal, a formulação de uma Política Habitacional de Interesse Social centrada no tratamento prioritário dos assentamentos informais, apresenta-se como

¹ AGENDA HABITAT. In: SAULE JR, Nelson. (Coord.). *Direito À Cidade. Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis*. São Paulo: Limonad, 1999.

oportunidade impar para proceder a uma revisão profunda e articulada da situação habitacional do município, levando-se em conta a trajetória das políticas habitacionais historicamente adotadas, assim como o seu aparato administrativo, institucional e legal. Trata-se de um instrumento relevante para o credenciamento da administração pública municipal junto às principais fontes de recursos destinadas à execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana e de ações de intervenção social e ambiental.

O presente documento é parte do processo de elaboração da Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal, constituindo-se no relatório do diagnóstico da situação habitacional do município. Apresenta-se uma revisão de conteúdo dos documentos oficiais, ou seja, planos, programas e projetos que, direta e indiretamente tratam da questão habitacional na cidade de Natal, com destaque para: a) Plano de Ação Habitacional (1993-96); b) Plano Diretor de Natal (1994); c) IPEA (1997); d) Plano Estratégico para Assentamentos Subnormais da Cidade de Natal/PEMAS (2001); e) Projetos de Regularização Fundiária (2003); f) Novo Código de Obras do Município de Natal (2004). Em seguida apresenta-se uma síntese dos indicadores secundários produzidos sobre a habitação no município, com base nos dados do IBGE (PIM, SIDRA), METRODATA (Observatório das Metrópoles/UFRN); PNUD IDH (1991/2001) e Atlas da Exclusão Social (POCHMANN, 2003). A base de dados relacionada nos referidos documentos, fundamenta a análise da situação habitacional de Natal, no período 1993 /2004.

Este diagnostico aponta para a necessidade de revisão conceitual e metodológica da classificação da habitação social, com conseqüente redefinição espacial das frações urbanas que abrigam a população alvo da Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal. Assinala-se, portanto, a construção de um novo indicador de carência habitacional, como condição prévia e necessária para a elaboração da análise da capacidade real do município de atender as demandas manifestas e latentes, a curto e médio prazo, numa visão prospectiva para os próximos 20 Anos, o que será desenvolvido na fase subsequente.

1 HABITAÇÃO SOCIAL EM NATAL: REVISÃO DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS DESENVOLVIDOS NO MUNICÍPIO

1.1 Habitação Popular em Natal: Plano de Ação (1993-1996)

Instituto de Planejamento Urbano de Natal-
IPLANAT. Habitação Popular em Natal: Plano
de Ação 1993-1996. Natal, 1993.

O Plano de Ação – Habitação Popular em Natal – 1993/96 aborda em seu conteúdo o diagnóstico da situação habitacional de Natal, os objetivos e diretrizes do referido plano, as áreas prioritárias de intervenção, os programas habitacionais, e a estrutura institucional, com a introdução de mapas, quadros, gráficos, além de uma bibliografia.

A situação habitacional de Natal para o período 1993/96 é retratada com base em diagnóstico que reflete a historicidade das políticas de habitação que no seu processo de intervenção falharam em relação aos aspectos referentes: “a redução de custos, a qualidade arquitetônica e urbanística dos empreendimentos; a geração de instrumentos legais que possibilitem processos socialmente justos de produção e apropriação do solo urbano; e, sobretudo, a concepção de moradia também como um fator de construção da cidadania”.(Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96:6)

Quando da realização do Plano de Ação 1993/96, a cidade de Natal contava com uma população estimada de 600.000 habitantes, constando como agravante o fato de que 38,5% desta população ocupava habitações precárias tais quais: as favelas, as vilas e os loteamentos que em grande parte eram irregulares. Esse plano teve como base de análise os estudos já desenvolvidos pelo IPLANAT, SEPLAN/IDEC e UFRN (o IPLANAT foi extinto na década de 90).

Os assentamentos habitacionais – favelas, vilas e loteamentos – ocupados por população de baixa renda foram classificados conforme critérios de tipologia de habitação, serviços de infra-estrutura, renda domiciliar e situação fundiária.

A seguir, faz-se necessário apresentar uma síntese do quadro existente, ou seja, o contexto em que se encontravam as favelas, vilas e loteamentos, conforme é apresentado no Plano de Ação 1993/96.

1.1.1 As favelas

Dos dados de 1993 foram identificadas 70 favelas localizadas em áreas de arruamentos, de preservação e em situação de risco. Constatou-se que dessas favelas 61% constavam com algum tipo de melhoria, proveniente da intervenção do poder público em termos de urbanização, tendo sido denominadas “favelas com melhorias”.

As favelas são consideradas “comunidades que possuem situação total ou parcialmente ilegal, infra-estrutura precária e tempo de existência igual ou superior a dois anos.” (Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96:10)

Historicizando o surgimento das favelas, observa-se que foi na década de 60 que surgiram em Natal as primeiras áreas que tinham essas características: Brasília Teimosa e Mãe Luiza, hoje instituídos bairros, que marcaram o início da favelização na cidade.

As favelas ou assentamentos com cerca de 50% de infra-estrutura mínima (água/energia) encontram-se distribuídas em quatro zonas administrativas da cidade, com destaque para Zona Oeste que em acordo com os dados do IPLANAT (1993), contava com 14 favelas; a Zona Norte com 07; Zona Sul com 03; Zona Leste com 04 favelas (Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96: Quadro 01, p.13).

A população estimada nas 27 favelas era de 10.837 habitantes, ocupando um total de 2.152 domicílios (dados do IPLANAT (1993). (idem, *ibid*:10)

Quanto à situação econômica das 2.406 famílias residentes, 74% percebiam renda mensal de até 1 salário mínimo e 26% possuíam renda mensal de até 2 salários mínimos (quadro 02 – Plano de Ação 1993/96:14).

Das informações contidas no Plano de Ação, constata-se que as favelas estão assentadas em terrenos de propriedade pública municipal (39,3%) e em propriedade privada (32,1%) com tempo de assentamento inferior a 5 anos. As demais favelas estão em áreas de propriedade estadual e federal (Quadro 02 – Plano de Ação 1993/96:14).

Os assentamentos conforme dados do Plano de Ação 1993/96 encontravam-se em áreas de preservação: “...aquelas que por suas características físicas, ecológicas, culturais, históricas ou paisagísticas, exigiam cuidados especiais de manutenção ou restauração do seu estado, a fim de proteger, preservar ou recuperar o meio-ambiente e os patrimônios natural e cultural do município” (Plano de Ação 1993/96:12); tais como as dunas, as encostas, as elevações, os mangues, as margens de riachos – além de que cerca de 29,6% estão implantadas em áreas de risco, “aquelas áreas que por suas características físicas naturais ou por se localizarem próximas a equipamentos de risco, ameaçam a segurança da população e/ou trazem prejuízo a saúde da mesma.” (Plano de Ação 1993/96:12)

Segundo os dados do Plano de Ação 1993/96, muitos assentamentos foram removidos não tendo havido, entretanto, a ocupação adequada dessas áreas que voltaram a ser ocupadas por favelas. Fica evidente da leitura das informações contidas nesse documento que a execução de obras de infra-estrutura em áreas que sofrem inundações periódicas, como áreas de mangue, tem ocorrido, bem como iniciativas de urbanização, porém predominantemente, ainda, “as situações de riscos e baixa salubridade nas favelas” permanecem.(idem, *ibid*,12)

1.1.2 As favelas com melhorias

A favela com melhoria é definida no Plano de Ação 1993/96, como “assentamento que em sua maioria, ainda apresenta característica de favela, mas dispõe de alguns serviços básicos de infra-estrutura, tendo sido objeto de intervenção do Poder Público, diferenciando-se primeiramente pelas tipologias habitacionais e urbanísticas.” (Plano de Ação 1993/96:15)

De acordo com os dados do IPLANAT (1993) são em número de 43 as favelas (população estimada em 47.055 habitantes, com um total de 9.936 domicílios) com melhorias, distribuídas nas quatro zonas administrativas da cidade. Na Zona Leste 15 (o maior número de assentamentos), porém a maior concentração da população encontra-se na Zona Norte, no bairro Lagoa Azul com 13.925 habitantes (ver Quadro 04 – Plano de Ação 1993/96: 17).

A renda mensal das famílias das favelas com melhorias varia entre 0 a 5 salários mínimos, 89,3% percebem de 0 a 2 salários mínimos e 10% alcançam o teto de até 5 salários mínimos, conforme dados do Plano de Ação (Quadro 05: 18).

No que se refere à propriedade da terra, 47,6% das favelas com melhorias encontram-se em terrenos de propriedade pública municipal e 38% em terreno de propriedade privada. As demais favelas estão localizadas em áreas de propriedade Estadual e pública de União (Plano de Ação 1993/96 – Quadro 05:18).

Em relação aos melhoramentos é importante destacar, conforme dados do Plano de Ação – 1993/96, que as favelas dispunham, em média, de 100% dos serviços de energia elétrica, em virtude do Programa “Pau Amarelo”, que foi extinto com a privatização da Companhia Energética do Rio Grande do Norte – COSERN. Supõe-se que esse fato possa ter influência na situação atual de energia das referidas favelas.

Quanto aos serviços de infra-estrutura, as favelas com melhorias contam com 98% de abastecimento d’água e cerca de 62% delas têm pavimentação.

Conforme os dados do Plano de Ação, apenas 12% das favelas com melhorias têm acesso aos serviços de saneamento básico, essas se localizam na Zona Leste da cidade de Natal, que já possui esgoto (Plano de Ação – 1993/96:20).

Por fim, faz necessário destacar que da leitura dos dados do Plano de Ação 1993/96, as favelas com melhorias em questão estão “...consolidadas em terrenos, cujas características físico-ambientais são inadequadas à ocupação.”(Plano de Ação 1993/96:16)

Essas favelas estão situadas em áreas inundáveis, com declividade, portanto, áreas em risco de segurança. Para pensar uma Política Habitacional Municipal necessário se faz repensar os problemas de infra-estrutura e ambientais que se constituem prioridades no sentido de se alcançar uma habitação que se possa morar, residir com dignidade.

1.1.3 As Vilas

Conforme o documento Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96 as vilas são definidas como “conjunto de casas contíguas, destinadas exclusivamente a habitação caracterizadas por sua implantação encravada no interior dos quarteirões, ou no fundo dos quintais, quando possui um acesso que é feito por uma das laterais do lote onde implantado...” (IPLANAT-1993).

Dos dados registrados observa-se que o número de vilas em Natal atinge 2.217, com uma população de 40.395 habitantes, ocupando 12.241 domicílios.

Da mesma forma, como ocorre com as favelas, as vilas são também distribuídas nas quatro zonas administrativas da cidade destacando-se a Zona Oeste com um maior número de vilas – 1.207, e apresentando maior concentração populacional, qual seja, de 20.796 habitantes, representando assim 51,48% do total da população que habita em vilas na cidade de Natal (Quadro 07 – Plano de Ação 1993/96:23).

O documento Habitação Popular em Natal, apresenta dados relevantes quanto a forma de utilização das edificações, das que se destinam à residência (98,2%) e as que são para uso comercial e misto (1,8%).

Quanto à renda familiar da população que reside nas vilas, tem-se que 64,8% tem renda de 1 a menos de 3 salários mínimos, e 12,4% percebe de 3 a menos de 5 salários mínimos.

Em relação às vilas, o documento traz ainda informações sobre o número de pessoas que residem nos domicílios, que varia de três (19,9%), quatro (22,8%) a

cinco (15,1%) pessoas. Observa-se ainda que 6,3% das habitações das vilas abrigam duas ou mais famílias por domicílio.

Dos dados apresentados no Plano de Ação 1993/96 deve-se refletir, quando da elaboração de uma Política Habitacional de Interesse Social, sobre aqueles dados que se referem às dimensões dos terrenos onde foram edificadas as vilas; o número e dimensões dos cômodos nas habitações; além da situação de acesso de carros às vilas – que se apresenta inacessível em 79% dos casos e somente 21% permitem entrada de veículos.

As vilas revelam um certo equilíbrio no que se refere aos serviços básicos de água (93,1%), e energia (95,7%), o que não ocorre nas habitações das favelas, como foi visto anteriormente.

1.1.4 Loteamentos Irregulares

No documento Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96 encontram-se definidos os loteamentos irregulares como àqueles “loteamentos que não possuem registro em Cartório ou Alvará expedido pelo órgão público competente.” (Plano de Ação 1993/96:35)

Em Natal, segundo as informações contidas no Plano de Ação 1993/96, existem 118 loteamentos irregulares, estando os mesmos concentrados na Região Norte, seguida pela Região Sul, conforme pode-se verificar no Quadro 08 (Plano de Ação 1993/96:35). Faz-se necessário constatar que igual número está registrado no Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais – PEMAS, 2001, o que sugere uma verificação mais atualizada desse dado.

Os loteamentos são identificados como :

- a) Loteamento de quadras situadas em loteamentos já registrados. Trata-se do Reloteamento numa base que é legal, que gera novos loteamentos.
- b) Loteamento de quadras que estão localizados em loteamentos não registrados no município de Natal, mas registrados em município vizinho – assim sendo, a base é ilegal.

- c) Loteamento de áreas públicas impedindo por vezes o acesso a terrenos de propriedade privada.(Plano de Ação 1993/96)

Percebe-se que para regularização desses loteamentos há falta de instrumentos jurídicos no que se refere ao uso e ocupação do solo.

Após este relato da situação dos assentamentos subnormais como vê-se registrados no documento Habitação Popular em Natal – Plano de Ação 1993/96, chega-se a uma primeira aproximação da realidade da questão habitacional com suas múltiplas determinações que não se prendem somente aos problemas infra-estruturais e do meio-ambiente, mas também aos aspectos vinculados às questões sócio-culturais que se fazem presentes na elaboração e implementação das políticas públicas.

O documento em pauta resgata aspectos da história da Política Habitacional do Estado, situando as primeiras iniciativas de financiamento da década de 40. Destaca o primeiro Plano Habitacional Popular através da implantação da Fundação de Habitação Popular – FUNDHAP, e a instituição da COHAB/RN em 1971.

Com relação a construção de habitação popular ao longo dos anos 1960/1988 tem-se o marco da COHAB/RN, com 39.000 habitações, ou seja, 67% das habitações financiadas pelo Estado e 38% promovidos pelo INOCOOP.

A segunda aproximação que se alcança a partir da leitura e análise do Plano de Ação 1993/96 é quanto a precisão dos seus Objetivos e Diretrizes que foram pensados no sentido de atender, de um lado, as populações de baixa renda que moram em habitações precárias, e por outro lado, “estabelecer mecanismos que estimulem a iniciativa privada a produzir habitações de interesse social”. (Plano de Ação 1993/96: 49)

Em relação a este último objetivo, faz-se necessário refletir inicialmente sobre as condições objetivas do Município face à implementação de Política de Habitação Municipal, em possível parceria com a iniciativa privada. A participação da sociedade é imprescindível no processo de construção dessa política, principalmente no que se

refere às questões econômicas, sociais, culturais que permeiam uma política habitacional, e que assim se possa articular-se com as demais políticas sociais.

Da leitura e análise do Plano de Ação 1993/96 verificou-se que os dados são extremamente relevantes, porém que necessitam ser atualizados a partir de um levantamento que traga à tona os possíveis problemas e as contradições que permearam a sua implementação, os recuos que ocorreram no processo e que se supõe possam ter se estabelecidos ao longo dos últimos dez anos.

1.2 Plano Diretor de Natal (1994)

Natal. Lei Complementar 07/94 de 05 de setembro de 1994.

1.2.1 O Documento: descrição geral e ênfase habitacional

O PDN sancionado em 1994, veio substituir a Lei 3.175/84 e instituir-se como instrumento básico da política urbana além de gerir o controle urbanístico de todo o município. A Lei 07/94 foi tomada como um marco para as lutas urbanas, gestadas no âmbito do Movimento Nacional pela Reforma Urbana e das novas determinações da Constituição brasileira de 1988. Tal referencial deve-se a apropriação de determinados instrumentos urbanísticos inovadores, com direta aplicação nos processos de produção urbana e habitacional como: IPTU progressivo, outorga onerosa, relatórios de impacto, etc. Estes instrumentos só viriam ser de uso nacional em 2001 com a aprovação do Estatuto da Cidade.

Quadro 01: Instrumentos inovadores no PDN/94

INSTRUMENTOS	PRINCIPAIS AÇÕES
▪ Fundo de urbanização (art.44) ▪ Estoque de área edificável e outorga onerosa (art.46) ▪ Transferência de potencial construtivo (art.48) ▪ IPTU progressivo (art.49) ▪ Consórcio imobiliário (art.51)	▪ Financiar planos, programas e projetos de cunho habitacional, saneamento e social. ▪ Permite controlar a oferta de áreas e a densidade hab. correspondente e cobrar taxas em caso de excessos. ▪ Autorização para transferir potencial construtivo para áreas adensáveis ▪ Evitar o estoque de áreas para especulação ▪ Permite acordos entre os setores público e privado, no sentido de viabilizar planos de urbanização.

Fonte: Plano Diretor de Natal, 1994.

Como pode ser visto no Quadro 01, os instrumentos possuem duas ações básicas: conter a especulação imobiliária e permitir que a flexibilidade de uso e ocupação do solo converta-se em fundos destinados para programas e propostas de alcance social. A articulação destas ações deveriam compor um instrumento geral que possibilitasse não apenas controlar o espaço urbano, mas possibilitar o enfrentamento das Áreas Especiais de Interesse Social.

Para tanto, o documento especifica que o foco principal dos instrumentos é a equalização entre crescimento urbano (e habitacional) e serviços de infra-estrutura existentes. O resultado é a demarcação de áreas da cidade não por usos, mas coeficientes de aproveitamento e densidades habitacionais diferenciadas².

Outro fator importante é a inclusão (no capítulo II) da Função Social da Propriedade como ponto principal no encaminhamento de todos os instrumentos e políticas urbanas.

O enfrentamento da questão habitacional, principalmente dos assentamentos populares, está demarcada de maneira mais nítida no Capítulo II que trata das Áreas Especiais, principalmente no Art. 25 que define as Áreas de Interesse Social:

As Áreas Especiais de Interesse Social / AEIS destinam-se primordialmente à produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social e compreendem:

- I – terrenos públicos ou particulares ocupados por vilas, favelas ou loteamentos irregulares [...] em relação aos quais haja interesse público em se promover a urbanização e regularização jurídica;
- II – glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, com área superior a 400 metros quadrados, necessários para implantação de programas habitacionais, destinados a grupos sociais de renda familiar de até 3 salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Os artigos 26, 27, 28 e 29 especificam as ações referentes a como proceder com uma AEIS, no caso de uma intervenção ou Plano de Urbanização. Nesse sentido, após a demarcação de uma AEIS, o Conselho Municipal de Habitação / CONHABIN e o Conselho Municipal de Planejamento / CONPLAM deverão estipular padrões de parcelamento do solo, formas de participação dos moradores, definições de papéis dos diversos agentes envolvidos (incluindo proprietários, construtores, etc.). Após isso, o artigo 27 trata da regularização jurídica desse assentamento, dispondo de instrumentos como Aforamento, Usucapião ou Concessão de Direito Real de Uso. Ponto importante desse processo, é o fato da

² Para toda a Natal, a Taxa de Ocupação Máxima é de 80%, a Densidade Habitacional Básica é de 225hab/ha (embora possa chegar até 550 hab/ha) e o Coeficiente Básico de Aproveitamento, 1,8.

AEIS, após a regularização jurídica, não ser tratada como um espaço urbano comum, isto é, os lotes não poderão ser lembrados, exceto para equipamentos comunitários. O objetivo é afastar a AEIS do mercado imobiliário, evitando possíveis especulações do solo urbano.

Entretanto, cada AEIS necessita de uma Lei específica que delimite sua abrangência territorial (limites precisos) e defina as prescrições específicas para o uso do solo; ou seja, as AEIS não se configuram como um processo urbanístico simples, muito pelo contrário, exigindo o envolvimento de diversas análises para sua plena efetivação.

Um ponto que merece destaque é a definição, dada pelo PDN, do que seja uma “habitação de interesse social”; no capítulo III vê-se que: “Habitação de interesse social – aquela destinada à família que vive em favelas, vilas e loteamentos irregulares ou que aufera renda inferior a 10 (dez) salários mínimos”.

Nesse sentido, o documento condiciona a definição das AEIS, como critérios básicos, a variáveis de renda e tipologia habitacional (favelas, vilas e loteamentos irregulares).

1.2.2 Articulação Institucional

Importante comentar que o PDN/94 estabelece o Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana, composto pelo órgão de planejamento, a SEMURB, o CONPLAM e demais órgãos da administração direta e indireta (art.53). Cabe a este Sistema não apenas o planejamento, mas o acompanhamento e emissão de pareceres sobre diversos assuntos relativos à problemática urbana. Também especifica em seu art.55, a existência de órgãos de planejamento descentralizados, por Regiões Administrativas, com competência para executar e supervisionar os serviços municipais.

O CONPLAM, por seu turno, seria o espaço onde as propostas e análises encaminhadas tanto pelo Executivo, quanto pela Câmara de Vereadores viriam a ser analisadas e/ou aprovadas.

1.2.3 Comentários Gerais

Após dez anos de vigência o PDN/94 ainda não foi totalmente implementado. Seus instrumentos inovadores, apontados anteriormente, não foram aplicados plenamente, a exemplo do IPTU progressivo no tempo, da Outorga Onerosa, do Fundo de Urbanização, da Transferência de Potencial Construtivo e do Consórcio Imobiliário. Os artigos do PDN/94 que mais despertam interesse e propostas de modificações, são aqueles diretamente relacionados com a produção formal na cidade: taxas, índices, coeficientes e densidades. São conhecidos os debates em 1999 sobre uma “ampla” revisão no PDN/94 que resultou no aumento de densidades em alguns bairros e na diminuição em taxas e índices. Outra alteração seria feita em 2002, mas novamente sobre o aumento das densidades básicas em bairros específicos.

Nestas oportunidades, não foram dimensionados ou revistos os instrumentos que efetivamente poderiam enfrentar a problemática habitacional, tendo em vista os aspectos sociais; favelas, loteamentos irregulares e vilas continuaram seu processo de expansão alheias a estas modificações pontuais. Nestes últimos dez anos não foram avaliadas a eficácia e eficiência destes instrumentos, impossibilitando, dessa forma, aferir os seus resultados no que se refere ao pleno uso da “Função Social da Propriedade”.

Em relação às AEIS, também nota-se a pouca utilização ou revisão desses instrumentos. De fato, logo após o PDN/94 foi instituída a AEIS Mãe Luiza, regulamentada pela Lei 4.663/95. Fruto de um movimento social, esta Lei demarcou o início do processo de demarcação e regulamentação de outras áreas na cidade. Entretanto, a segunda AEIS, a AEIS Passo da Pátria, só viria a ser instituída em 2002 com a Lei Complementar 044/02. A terceira AEIS foi instituída pela Lei 5.555/04 que dispõe sobre a criação da AEIS localizada na comunidade denominada Jardim Progresso. Em apenas 3 artigos, a citada Lei define a 3ª AEIS de Natal sem, entretanto, regulamentar a forma de atuação legal e urbanística na área. O artigo 2º apenas remete ao Poder Executivo a autorização de, a partir da Lei, instituir um “

Plano Urbanístico e regulamentar as intervenções necessárias à implantação e funcionamento da AEIS”.

Um aspecto final a ser comentado sobre o PDN/94, refere-se a necessidade de revisão das definições referentes aos tipos de “Habitação de Interesse Social”: tanto as favelas, vilas e, sobretudo os loteamentos irregulares, que carecem de definições mais precisas.

1.3 Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano (1997)

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. Universidade Federal de Pernambuco. Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Instituto de Planejamento Urbano de Natal- IPLANAT. Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano. Relatório Nº 2. Levantamento e Análise dos Problemas da Gestão do Uso e Ocupação do Solo e Proposição de Políticas Públicas. Região Metropolitana de Natal. Natal, junho/1977.

O documento trata da Região Metropolitana de Natal (RMN) do ponto de vista dos Instrumentos de Gestão Urbana, Políticas Públicas e Programas de Gestão do Solo, Avaliação de Instrumentos Ativos e Sistema de Planejamento e Gestão. Apresenta como conclusão propostas de Políticas. Para tanto, apresenta a caracterização da RMN quanto aos aspectos históricos, político-administrativos, físico-ambientais, legais, sócio-espaciais e habitacionais.

Embora todo o documento seja relevante para a compreensão da questão habitacional na Região Metropolitana de Natal, o item que trata da caracterização dos assentamentos habitacionais é o que apresenta dados mais específicos sobre o tema. Assinala o início do processo de favelização, sobretudo na capital, a partir dos anos 60, e sua intensificação nos anos 70. Destaca que, em Natal, a Política Nacional de Habitação implementada pelo Governo Federal nos 70 e 80, repercutiu, sobretudo, na produção de conjuntos habitacionais em terrenos periféricos localizados com predominância nas regiões norte e sul, configurando grandes vazios urbanos na cidade. Dados da Caixa Econômica e IPLANAT mostram que os empreendimentos habitacionais construídos na década de 90 foram destinados à população de baixa renda de até 3 salários mínimos. O documento admite a denominação de *assentamentos populacionais ocupados por população de baixa renda* e os classifica como Vilas, Favelas e Loteamentos Irregulares, considerando para tanto os critérios de tipologia de habitação, serviços de infra-estrutura, renda familiar e situação fundiária. Atualiza dados demonstrativos do número de Vilas a partir de informações da CAERN / CONSULES / UFRN / IPLANAT. Contudo a propriedade da terra dos assentamentos de favela, bem como a característica física da área de implantação das favelas se apóiam em dados do IPLANAT (1983).

Confirma a sistematização feita acerca das Políticas Públicas e Programas de Gestão no Plano de Ação –1992/1996, evidenciando Planos, Programas e Projetos desenvolvidos no âmbito das políticas municipal e estadual de habitação, a partir dos anos 80, relatados no quadro seguinte:

Quadro 2: Plano, Programas e Projetos da Habitação Social Estadual

Planos, Programas e Projetos	Ações
Programa Crescer (1983)	▪ Dirigido para a população de 0 a 2 salário mínimo, abrangendo apoio ao menor, geração de renda e renda, ação comunitária e habitação.
Programa Capital. (1983)	▪ Diferenciou-se do Programa Crescer pela localização geográfica, uma vez que abrangia Natal municípios da Região Metropolitana de Natal (Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba e Extremoz) . Em Natal, as ações estiveram voltadas para a construção e melhoria de unidades habitacionais, mediante dotação de infra-estrutura básica, legalização e melhoria de núcleos “sub-normais” de moradia, através de mutirão (revestimento, pavimentação, cobertura, condições sanitárias, construção, reforma ou ampliação de equipamentos comunitários)
Projeto Novo Teto (1987)	▪ Deu continuidade às ações dos Programas Crescer e Capital, acrescentando porém, a erradicação de favelas.
Programa de Mutirão Habitacional e Fala Favela (1988)	▪ Ampliação do programa Novo Teto. Com recursos da Secretaria de Ação Comunitária – SEAC (Gov. Federal). O Programa Mutirão atuou só na unidade habitacional, enquanto o Fala Favela abrangeu melhoria habitacional e desenvolvimento comunitário.
Programa Morada Nova (SEMPA/IPLANAT/SUMOV-Paralisado em 1987)	▪ Prevê melhoria habitacional, construção de moradias tipo embrião, desapropriação e legalização de áreas e a melhoria do sistema de esgotos em 10 bairros, selecionados ao município. A única atuação do programa foi no bairro Felipe Camarão, contando com a construção de 283 embriões e uma associação de moradores.
Plano de Ação 1993/1996 (1993)	▪ Referência para implantação de uma política de Habitacional de Interesse Social para Natal.
Programa de Urbanização de Favelas pelo HABITAR BRASIL / Governo Federal.	▪ Urbanização da favela África, no bairro Redinha. Construção e melhoria da habitação em regime de mutirão, prevendo o atendimento de 600 famílias. O projeto não foi concluído, pois a regularização fundiária não foi efetivada; ▪ Remoção da favela do Baldo(Cidade Alta), em parceria com o Programa Crescer de Novo (Gov. do Estado) ▪ Remoção parcial: favela Novo Horizonte (Quintas); Loteamento José Sarney (Lagoa Azul); Rio Doce

	(Redinha) e Gramorezinho (Lagoa Azul) ▪ Remoção de parte da favela do Alagamar (Ponta Negra); ▪ Remoção do assentamento localizado no Forno do Lixo (Apoio Ministério da Saúde /FNS).
--	---

O documento apresenta ainda uma visão dos entraves presentes no tratamento da problemática da habitação social no municio de Natal, ou seja: a) ausência do estoque de terras pelo poder público municipal; b) falta de controle de cadastro das famílias atendidas pelos programas habitacionais; c) a pulverização das ações na área de habitação em diversos órgãos, associada a um ausência na política de gestão; d) ausência de assessoria jurídica; e) falta de organização das comunidades; f) não regulamentação das Áreas Especiais de Interesse Social no Plano Diretor de Natal (Lei 07/94).

1.4 Natal III Milênio (1999)

FIERN. Natal 3.º Milênio. Natal, 1999.

O Plano Estratégico Natal 3º Milênio consiste em um relatório descritivo sobre as potencialidades econômicas do Rio Grande do Norte e suas implicações para a região da grande Natal. Solicitado pela FIERN, Federação da Indústria do Estado do Rio Grande do Norte, este documento foi elaborado pela NATRONTEC, Estudos de Engenharia de processos Ltda, entre março e dezembro de 1999. Esta empresa privilegiou na análise que realizou sobre as potencialidades econômicas do Rio Grande do Norte, além das atividades ligadas diretamente ao setor econômico do estado, outras questões específicas aos municípios formadores da região metropolitana, particularmente a infra-estrutura de saneamento e drenagem, infra-estrutura de transportes, energia elétrica, gás-natural, telecomunicações e a organização da atividade turística.

O documento está organizado seguindo a descrição pontual destes segmentos, observando suas potencialidades e deficiências, sobretudo no que tange a sua viabilidade ou melhoramento com vista a ano de 2015. No sentido de sistematizar a compreensão das potencialidades econômicas e de suas implicações num contexto macrourbano da região metropolitana, o Plano Estratégico Natal 3º milênio parte das seguintes considerações:

- a- das condições técnicas para a elaboração do plano e as potencialidades locais já existentes ou possíveis de serem desenvolvidas;
- b- dos projetos necessários para o eficaz ordenamento da infra-estrutura macrourbana já existente, haja vista a necessidade do desenrolar das potencialidades econômicas;
- c- dos orçamentos e investimentos possíveis de serem operacionalizados e “fatiados” entre o poder institucional local, iniciativa privada e demais agentes produtores do espaço urbano;
- d- dos acordos institucionais entre o poder local e demais financiadores/investidores (Estado e iniciativa privada).

A partir dessas considerações, o enfoque nas potencialidades econômicas locais se desenvolve focando a capacidade exportadora do RN no segmento da fruticultura, especificamente as frutas naturais e industrializadas, notadamente a manga, banana, melão e uva, atividades estas descritas sobre um quadro comparativo entre estados e circunscritas ao período de 1995 a 1998.

O Plano também salienta a importância do binômio produtivo petróleo e gás natural como outras potencialidades econômicas do estado seguida, também, da crescente atividade turística nas duas últimas décadas. Nesse sentido, a proposta metodológica do Plano Estratégico é fundamentada nessas atividades econômicas como *atividades motrizes* iniciais para alcance de um desenvolvimento sustentável para o estado e de sua região metropolitana. Segundo o relatório, esse suposto desenvolvimento resultaria: na maior competitividade local frente ao cenário de exportação nacional e internacional; no crescimento do poder fiscal e tributário do estado e dos municípios formadores da Grande Natal possibilitando; no aumento da renda e do número de postos de trabalho gerado pelas atividades econômicas motrizes, entre outros. Dessa forma, o relatório parte de um contexto sócio-econômico macrourbano e privilegia as condições econômicas já existentes ou em desenvolvimento. Esse trajeto metodológico possibilita, segundo o relatório, verificar os possíveis impactos para a região metropolitana, especificamente sobre as demandas por infra-estrutura e serviços.

No sentido de legitimar sua metodologia, o documento agrega um considerável acervo de dados estatísticos e agrupa, desde informações realizadas in loco por empresas especializadas em análises de mercados, a dados contidos em instituições tradicionalmente conhecidas (IBGE, CODERN, EMBRAPA), porém como informações tênues de sua autoria e de um insatisfatório aporte acadêmico.

1.4.1 O Plano Estratégico Natal 3º Milênio: a carência de uma análise intraurbana.

Apesar de conciso em alguns aspectos sobre a infra-estrutura macrourbana do estado e de suas atividades econômicas motrizes, o relatório sobre o Plano Estratégico Natal 3º Milênio, se limita a analisar pontuadamente os segmentos tradicionalmente já descritos em estudos passados e outros realizados mais recentemente. Mesmo se atendo a segmentos como infra-estrutura de saneamento e drenagem, infra-estrutura de transportes, energia elétrica, gás-natural, telecomunicações e a organização da atividade turística, o relatório de resultados solicitado pela FIERN não permite obter um diagnóstico preciso sobre as reais potencialidades econômicas do estado e de seus reflexos para a região

metropolitana de sua capital, Natal. O estudo traduz parte dos dados estatísticos que utiliza em generalizações econômicas, muitas necessitárias de um trato mais apropriado, particularmente a dos financiamentos voltados a melhoria urbana. A efêmera contextualização histórica é um outro traço do relatório que necessitaria de uma descrição mais aprofundada, sendo necessário um tópico específico sobre a questão habitacional e sua relação com as atividades econômicas motrizes. A questão habitacional sequer é citada no trabalho. Dessa forma, as informações presentes no documento aparecem desconectadas de demais potencialidade econômicas e de questões sociais emergentes. Ademais, o estudo efetivado pela NATRONTEC evita a compreensão de problemas mais específicos, sobretudo aqueles existentes no cotidiano do morador da grande Natal: casa própria, desemprego, violência, saúde e educação.

É possível apresentar, resumidamente, algumas das principais lacunas deixadas pela empresa de consultoria, já mencionada, quando da elaboração do relatório, são elas:

Quadro 3: Síntese do Relatório

LINHAS DE AÇÕES	LACUNAS DO RELATÓRIO
Infraestrutura-urbana, saneamento e drenagem	- Ausência de dados mais concretos sobre os projetos em desenvolvimento pelo estado e os principais problemas causados nos últimos anos. - Identificação, no contexto intraurbano, dos municípios e bairros onde o saneamento e a drenagem ainda não foram efetivados. - Proposta para o escoamento de dejetos deixados pela expansão urbana dos municípios e bairros da grande Natal, sobretudo no que tange a política de administração do lixo urbano.
Infra-estrutura de transporte Energia elétrica	- Delimitação de novos itinerários ligando os municípios da grande Natal; - O alargamento de possíveis ruas e avenidas com vista a melhoria do tráfego de veículo e acesso e segurança dos pedestres. - Explicação dos possíveis planos de expansão que ligam os municípios da grande natal e a possibilidade de uma tarifa única; - Iluminação das principais avenidas, praças, ruas e áreas de lazer da cidade de Natal.

Gás Natural	▪ Ausência de exposição dos novos projetos e seus respectivos locais de viabilização; ▪ O numero de empregos gerados e os possíveis centros de qualificação criados, além das agencias estatais.
Telecomunicações	▪ A falta de um diagnóstico sobre os impactos causados no orçamento familiar em virtude do crescimento das tarifas telefônicas; ▪ A exposição do contingente de famílias usuárias de telefones fixos e moveis assim como dos números de usuários possuidores de rede de tv a cabo, etc;
Atividade turística	▪ Exposição mais detalhada dos possíveis impactos ambientais e urbanos com o crescimento da atividade turística; ▪ Os impactos econômicos e sociais causados aos municípios da região metropolitana de Natal com a viabilização dos parques aquáticos e dos empreendimentos turísticos; ▪ As mudanças nas condições habitacionais, no mercado imobiliário e na legislação urbanísticos no que refere ao uso do solo urbano como consequência da expansão turística, sobretudo em Natal.

Mesmo resumida, para as questões apontadas o relatório sobre o Plano Estratégico Natal 3º Milênio não aponta soluções concretas. O seu perfil técnico evita uma compreensão sócio-econômica mais integrada entre os municípios formadores da Grande Natal e as principais questões sociais emergentes nas duas ultimas década. Nesse contexto, as potencialidades motrizes surgem no relatório como atividades econômicas geradoras de condições de sustentabilidade local, porém alheias a sua própria historicidade, da cidade e de demais questões historicamente pré-existentes. Notadamente, as potencialidades fruticultura irrigada, do gás natural e petróleo e da atividade turística são fundamentais para o crescimento local do estado, sobretudo da região metropolitana. Entretanto, uma análise intraurbana parece responder como mais eficiência sobre qual o caminho e o sentido direcionador das políticas públicas de desenvolvimento sustentável local e que relações estas podem ser percebidas com as questões sociais locais emergentes. Todavia análises como a solicitada pela FIERN necessita partir das especificidades sociais e urbanas de Natal como caminho para ter alguns de seus problemas emergenciais sanados, tendo em vista que resumir o foco de desenvolvimento local apenas a questão da maximização das atividades

econômicas motrizes impende um crescimento econômico com justiça social até 2015. Nesse sentido, as políticas públicas de crescimento econômico necessitam passar por um diagnóstico sócio-econômico intraurbano tomando como ponto de partida a questão habitacional local, excluída na análise realizada pela NATRONTEC.

1.4.2 O Plano Estratégico Natal 3º Milênio: a necessidade de incluir o diagnóstico habitacional.

Os problemas que afetam a região metropolitana contemporaneamente sejam antigos ou novos afetam o poder institucional e coloca a prova, muitas vezes, sua capacidade de efetivar políticas públicas garantidoras do bem comum. A necessidade de se realizar uma análise sobre a questão habitacional na Grande Natal, integradas as demais análises já realizadas por diferentes instituições de pesquisa, permite preencher as lacunas deixadas por análises direcionadas apenas para as condições econômicas da cidade.

O Plano estratégico Natal 3º Milênio, excluiu nas suas descrições os aspectos singulares no tocante as condições habitacionais locais da região metropolitana e suas possíveis mudanças em virtude da maximização das atividades motrizes. Em se tratando da atividade turística, a carência de um levantamento de dados in loco, uma análise crítica sobre as condições legais de possíveis empreendimentos em áreas de proteção ambiental e a falta de uma exposição pontuada sobre os impactos causados pelas atividades motrizes no mercado local de terras, requer cuidados imediatos e não tratados no relatório. Assim, a proposta de realização de um diagnóstico sobre a questão habitacional atua como instrumento analítico para a visualização das possíveis conseqüências para a cidade de Natal com o desenvolvimento das atividades econômicas motrizes. Apesar de qualquer setor economicamente forte para o desenvolvimento econômico e sustentável do estado, a questão habitacional em Natal representa um desafio a ser contornado na agenda institucional local. Compreender o desafio da questão habitacional seja no que se refere aos antigos problemas e mesmo aos mais recentes existentes na cidade, transcorre necessariamente por uma análise histórica do processo de construção dos conjuntos habitacionais, o surgimento de um mercado de terras local, o

crescimento de favelas na cidade e, sobretudo, o crescente mercado imobiliário surgido nas duas últimas décadas. É nesse sentido, de não conseguir efetivar uma análise mais contundente e uma interpretação intergrada dos dados obtidos com a questão habitacional local, o Plano de Estratégico Natal 3º Milênio necessita ser complementado tomando como componente às seguintes etapas analíticas:

- a) Um levantamento das áreas de riscos existentes na região metropolitana;
- b) Um estudo das principais mudanças habitacionais em Natal nas duas ultimas décadas;
- c) Os impactos causados as famílias moradoras de áreas litorâneas com os grandes empreendimentos imobiliários turísticos;
- d) O numero de favelas existentes na grande Natal;
- e) Os projetos institucionais de melhoria das condições habitacionais de Natal;
- f) Os projetos privados existentes em Natal no tocante a construção de condomínios fechados;
- g) Os projetos privados no tocante a construção de casas populares;
- h) Os impactos causados na condição de moradia com redefinição portuária de Natal;
- i) O destino dado ao solo urbano em áreas de expansão urbana de Natal e região metropolitana;

Algumas das atividades econômicas que envolvem a Região Metropolitana de Natal foram apontadas no Plano Estratégico Natal 3º Milênio, no entanto um estudo mais preciso sobre as potencialidades locais da região deve levar em consideração as especificidades do mercado de terras locais, dos conjuntos habitacionais, do crescimento das favelas, da nova legislação urbanística fortalecida com o Estatuto da Cidade e, sobretudo, o uso atribuído ao solo urbano que, necessariamente, está ligado ao novo sentido atribuído a algumas zonas urbanas da cidade. O tema da habitação, portanto, possui um papel secundário nas formulações e objetivos do Plano Estratégico Natal 3º Milênio, necessitando, portanto, de um ponto de vista mais amplo e menos restrito as potencialidades econômicas locais. É preciso partir da perspectiva de que apenas o desenvolvimento econômico não gera um desenvolvimento sustentável local. Tentar discutir e integrar nas análises de mercado problemas tão presentes como é a questão habitacional é um caminho possível para alcançar a meta da sustentabilidade até 2015.

1.5 Natal 2015 (2000)

Secretaria Municipal de Administração e Planejamento Estratégico da Região Metropolitana. Natal 2015. Natal: PMN; SEMAP, 2000.

1.5.1 O Plano Estratégico: descrição do documento

Ainda no esteio das comemorações referentes aos 400 anos da cidade do Natal, foi elaborado um documento multidisciplinar que pretendia lançar as “Bases Referenciais para o Planejamento Estratégico da Região Metropolitana de Natal”, conhecido como “Plano Projeto Natal 2015”. Tal Plano foi fomentado pela Prefeitura Municipal de Natal que, para tanto, mobilizou suas diversas secretarias e técnicos no sentido de elaborar um diagnóstico situacional das principais atividades do município além propor políticas para cada uma dessas atividades, dimensionadas para um prazo futuro de 15 anos.

As áreas escolhidas tanto para análise quanto de proposições, foram divididas em eixos estruturantes como: “Necessidades econômicas” (Turismo, Economia, Transporte e Sistema Viário), “Necessidades sociais” (Saúde, Educação, Habitação, Meio Ambiente, Segurança, Planejamento e Controle Urbano, Cultura e Saneamento) e “Ciência e Tecnologia”. Cada eixo e suas respectivas variáveis seguiam a mesma metodologia de formação de uma “hierarquia na valoração dos fatores sociais e econômicos a serem atendidos, tanto para os levantamentos destinados à formulação da diagnose, quanto para a fixação de políticas que respondam às necessidades identificadas nas pesquisas”.

Após a formulação do diagnóstico, apontado pelos diversos Comitês Temáticos, os eixos estruturantes são compostos e relacionados entre si, buscando uma coerência de proposições. Destas correlações será então formuladas políticas e proposições indicadas de forma geral no documento. Estas ações finais são bastantes amplas, incluindo ações de regulamentação (leis, normas e códigos), executivas (projetos e obras necessárias) e catalisadoras (fomentar parcerias e possibilitar encontro entre atores sociais).

No eixo de Necessidades Sociais, o tema Habitação é apoiado por duas concepções básicas que devem guiar os futuros programas habitacionais: “mecanismo de apoio financeiro à construção e aquisição de habitações populares que permitam, por um lado, a multiplicação da oferta de moradia e, por outro, o acesso amplo dos compradores potenciais” e um plano que “contemple a Região Metropolitana em sua totalidade, com base nas tendências de expansão urbana pressupostas nos quadros demográficos e nos objetivos de evolução industrial e de serviços”.

No detalhamento destes dois tópicos, o documento apresenta, no capítulo Habitação, um breve histórico da Região Metropolitana de Natal (ainda com 6 municípios) e sua relação demográfica com o restante do estado do RN. De fato, utilizando a contagem populacional do IBGE (1996), 36% da população do RN estava localizada na Região Metropolitana de Natal, o que justificava pensar a problemática habitacional não apenas do ponto de vista municipal mas também metropolitano.

Após isso, o documento relaciona este crescimento metropolitano com outras cidades no Nordeste e a articulação destas cidades através de uma malha viária que permitiria a constante migração campo-cidade, com a “ilusória esperança de encontrar emprego nos grandes centros”. A ênfase na questão populacional é sempre presente na análise e nas justificativas do documento, que associa as formas de apropriação espacial (favelas, conjuntos, loteamentos) com o crescimento do conjunto da população urbana. Nesse sentido, as diversas formas de habitação na cidade foram divididas em Conjuntos Habitacionais, Loteamentos Irregulares, Vilas e Favelas.

1.5.1.1 Conjuntos Habitacionais

o documento afirma que a faixa média de renda da população deste tipo habitacional é de 03 S.M. Afirma ainda a importância dos Conjuntos, por abrigar só na Zona Norte 20% da população de Natal. Os números referentes ao peso dos Conjuntos Habitacionais em Natal, apontam a existência de, em 1991, 121 empreendimentos financiados pela COHAB e INOOCOP, que atendeu a uma

população de 127.583 pessoas. No período de 1978-88 foram construídas 70% das unidades, findando tal crescimento após o fim do BNH.

1.5.1.2 Loteamentos irregulares

Pouco analítico em relação a este ponto, o documento limita-se a afirmar a existência de 118 loteamentos irregulares, divididos em sub-categorias de ilegalidade da ocupação do solo (como reloteamentos clandestinos em loteamentos regulares). O documento não apresenta nenhum dado mais analítico sobre os loteamentos.

1.5.1.3 Vilas

Os números relativos a este tipo habitacional também não são novos, remetendo ao documento Plano de Ação Habitacional (IPLANAT, 1993-96) onde este apontava a existência de 2.271 vilas com uma população de 40.394 habitantes, em um total de 12.241 domicílios. A conceituação sobre as características que definem a vila, é similar ao que aponta o Plano Diretor de Natal.

1.5.1.4 Favelas

A conceituação de favelas, pelo documento, segue o estipulado pelo Plano Diretor de Natal: “situação fundiária total ou parcialmente ilegal, infra-estrutura precária e com tempo de existência igual ou superior a dois anos”. Os números apresentados (embora não indiquem fonte ou metodologia) registram: 66 favelas em Natal, 13.714 barracos e população total de 62.772 habitantes. Deste total de favelas, 60% estaria localizada em terreno público e 40% em particulares; 34,85% em dunas, 18,18% em mangues e 6,06% em encostas.

1.5.2 Plano Estratégico: Propostas

No sentido de criar linhas de ação para enfrentar a realidade habitacional exposta acima, o documento propõe as seguintes ações:

- (a) Implantação de uma política habitacional que estabeleça prioridades de intervenção em toda a Região Metropolitana;
- (b) entendimento de que a habitação deve ser pensada como uma conjugação de serviços de infraestrutura básica que possa garantir à população uma melhoria da qualidade de vida em todos os seus aspectos;
- (c) Regulamentação dos instrumentos de intervenção em áreas de interesses sociais – vilas e favelas - já instituídas pela Lei do Plano Diretor;
- (d) Inclusão da Região Metropolitana nas iniciativas implementadas no setor habitacional como estratégia complementar, uma vez que o processo de conurbação com os municípios vizinhos reflete a saturação do espaço físico de Natal;
- (e) Criação de um fundo habitacional para financiar moradia para a população de baixa renda;
- (f) Implementação de uma política para o desenvolvimento auto-sustentável que favoreça a geração de emprego, empreendedorismo e renda.

No plano de Gestão institucional:

- (a) Definição de um órgão para gerir a política habitacional na esfera do município;
- (b) Incentivo à participação da comunidade e dos segmentos organizados da sociedade na discussão dos problemas habitacionais da Região Metropolitana.

Na articulação da habitação com o Meio ambiente:

- (a) Desenvolvimento de uma consciência ambiental para que as ações no setor habitacional respeitem as questões climáticas, a preservação dos biossistemas e dos sítios históricos;
- (b) Ocupação ordenada e racional dos espaços urbanos da Região, de modo a preservar os ecossistemas naturais, em consonância com os mecanismos constantes na Lei do Plano Diretor, garantindo a qualidade de vida dos cidadãos e das gerações futuras.

1.5.3 Plano Natal 2015: análises das ações

O “Plano Natal 2015” insere-se em um novo conjunto teórico de Planejamento Urbano, já identificado pela literatura acadêmica, alternativo aos tradicionais Planos Diretores. Tal perspectiva teórica força tais Planos a seguirem linhas direcionadas e “estratégicas”, definindo inclusive metas e recursos financeiros em um cronograma estruturado. Nesse sentido, o “Plano Natal 2015”, no quesito habitação, não consegue fomentar metas claras e definidas de enfrentamento do problema habitacional, limitando-se a definir um conjunto restrito de ações globais que são importantes, mas pouco estratégicas.

Entretanto, mesmo nestas linhas gerais, percebe-se uma nítida preocupação do Plano em entender a habitação em um contexto metropolitano, preocupado inclusive com possíveis processos de conurbação, relações institucionais novas e meio ambiente.

Entretanto, até mesmo para alcançar a definição destes princípios gerais os dados apresentados no diagnóstico anterior são imprecisos. Embora fale sistematicamente sobre uma ação metropolitana, o documento não revela nenhum dado habitacional sobre os municípios vizinhos, nem sobre a existência ou não de outras tipologias de habitação nas áreas rurais, por exemplo, que circundam Natal. Os dados apresentados são exclusivos do município pólo, não sendo possível dimensionar as possíveis implicações de uma política metropolitana de habitação. Até mesmo entre esses dados locais, percebe-se uma fragilidade analítica pois o documento limita-se a revelar números do início da década de 1990 (portanto defasados em uma década) presentes em outros documentos.

Não existe também uma gradação de problemas habitacionais a serem enfrentados de maneira a partir-se sempre do mais problemático e urgente, até o de mais fácil solução. A especificação de tipologias identificadas no Plano Diretor, sem mesmo uma revisão de conceitos, inviabilizaria uma ação plenamente estratégica com princípios de tempo e recursos necessários.

Do ponto de vista regulatório, o documento sugere a criação de um Fundo Habitacional, sem considerar a existência do art. 44 do PDN/94 e da Lei 5.609/95 que instituíram e regulamentaram o Fundo de Urbanização, destinado a aplicação no âmbito habitacional, na execução de programas em AEIS e saneamento.

Ainda relacionado com a articulação metropolitana, o documento propõe iniciativas para conter o “processo de conurbação” metropolitana em curso além da criação de políticas habitacionais específicas, apontando uma “saturação do espaço físico de Natal”. Tais afirmativas, sem a comprovação documental, correm o risco de superdimensionar tal problemática se, por exemplo, não forem levadas em conta o setor imobiliário local dividido em empresas formais e informais. Tal divisão fragmentou o espaço urbano natalense, mas, neste momento, não apresentou um estado de saturação absoluto. O fato de não se inquirir sobre os processos cotidianos de ocupação do solo urbano, de crescimento periférico, de novas formas habitacionais (como condomínios fechados) pode sugerir que a ratificação do padrão de crescimento horizontal via conurbação, é um fenômeno inelutável ou que não permite outras soluções habitacionais. Seria necessário discutir este ponto de modo mais aproximado.

Do ponto de vista institucional, o documento não reflete sobre as secretarias de planejamento já existentes e que, por exemplo, poderiam ser apenas redimensionadas para atender a política habitacional. Seria realmente necessário criar uma estrutura institucional nova ou preparar e qualificar as já existentes? Como sugerir um debate sobre o tema habitação, no âmbito de toda a sociedade quando esta se encontra desmobilizada e fragmentada? Questões como estas não são pensadas estrategicamente e, portanto, dependem de definições mais precisas dos seus limites teóricos e práticos.

1.6 PEMAS 2000 (2001)

Prefeitura Municipal do Natal. Plano estratégico municipal para assentamento subnormais–PEMAS. Natal: SEMTAS, 2001.

1.6.1 Escopo do Documento

O Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais constitui-se em um documento realizado em outubro de 2000, revisado e atualizado em setembro de 2001, no âmbito do Programa Habitar Brasil / BID, Sub-Programa de Desenvolvimento Institucional – DI, como parte de convênio entre a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, através da Caixa Econômica Federal e o Município de Natal.

Coordenado pela Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social, SEMTAS, na qualidade de Unidade Executora Municipal de Natal, o referido documento traz como objetivo geral definir e implementar um conjunto de ações com o propósito de criar e ampliar a capacidade institucional da Prefeitura de Natal para atuar na melhoria das condições habitacionais das famílias de baixa renda.

O documento apresenta um diagnóstico sobre a situação habitacional do município e a sua capacidade institucional no setor urbano/habitacional, visando superar os problemas identificados, através da proposição de ações corretivas, objetivando a formulação de um Programa de Desenvolvimento Institucional, que busca:

- Adequar a estrutura institucional e administrativa ao tratamento do problema habitacional do município;
- Dar continuidade à regulamentação dos instrumentos de intervenção em Áreas de Interesse Social instituídas pelo Plano Diretor de Natal;
- Revisar os procedimentos de aprovação dos loteamentos muito complexos;
- Interferir no processo de individualização e legalização da propriedade imobiliária complicada e onerosa;
- Capacitar o quadro de recursos humanos para operacionalizar os programas habitacionais;
- Instituir sistemas de gestão adequados às questões habitacionais;

Apresenta como objetivos específicos

- Criar ou aperfeiçoar os instrumentos que permitam a regularização dos assentamentos subnormais, nas dimensões Urbanísticas, Institucionais e Ambientais;
- Propiciar condições para a ampliação da oferta de habitações de baixo custo;
- Adequar os padrões urbanísticos e administrativos às condições sócio-econômicas das populações de baixa renda, facilitando que o aumento da oferta habitacional se verifique dentro do marco legal;
- Implantar estratégias de controle e desestímulo à ocupação ilegal de áreas;

O Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais esta estruturado da seguinte forma:

1. Introdução
2. Avaliação da Situação Atual – Habitação
3. Situação Institucional do Setor de Habitação e Desenvolvimento Urbano
4. Síntese Diagnóstica e Avaliação Prospectiva sobre a Capacidade Institucional do Município no Setor Urbano / Habitacional
5. Ações Propostas no Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais

1.6.2 Avaliação da Situação Atual – Habitação

O Diagnóstico da Situação Habitacional do Município de Natal parte da análise de Natal e sua inserção no contexto metropolitano, apresentando dados populacionais, densidades e taxas de crescimento dos municípios integrantes da Região Metropolitana, numa abordagem regional, para em seguida proceder à análise na escala da cidade e do comprometimento do seu espaço urbano.

No que se refere à abordagem metropolitana, há que se destacar a necessidade de inclusão dos municípios de Nísia Floresta e São José de Mipibú, incorporados à Região Metropolitana, considerando a sua importância na influência sobre os fluxos migratórios em direção à capital e o consequente incremento da demanda por moradia.

O capítulo que trata de informações na escala da cidade de Natal, seu sítio natural e o estado atual de comprometimento do seu espaço urbano, apresenta informações gerais sobre o município e sua base ambiental, apoiado em dados do

censo do IBGE do ano de 2000. Destacam-se as informações relativas ao número de domicílios e suas formas de ocupação. São apresentados mapas dos domicílios ocupados e de distribuição da população no território.

Uma vez abordadas as escalas regional e intra-urbana da cidade de Natal, o documento descreve a Situação do Setor Habitacional, introduzindo dados sobre aspectos populacionais, através de indicadores de qualidade de vida e trabalho e renda, como abastecimento adequado de água, instalações adequadas de esgoto, densidade superior a 2 pessoas por cômodo, material de construção duráveis, e evolução da renda de Natal, comparativamente ao Brasil, ao Rio Grande do Norte e à Região Metropolitana, baseados em dados do ano de 1991, sem citar a fonte dos mesmos. Chama a atenção a necessidade de maior vinculação das informações expostas com os objetivos pretendidos, relacionando os dados apresentados à problemática habitacional, de acordo com conceitos adotados no Plano como habitabilidade, assentamentos sub-normais, etc.

No que se refere às formas de apropriação do espaço habitacional, o diagnóstico divide-o em conjuntos habitacionais, loteamentos irregulares, vilas e favelas, confirmando a classificação dos assentamentos de baixa renda do Plano de Ação da Prefeitura de Natal de 1993, apresentando números relativos a cada uma das modalidades, permanecendo praticamente os mesmos, uma década depois da elaboração do referido documento, comentado anteriormente.

Para os conjuntos habitacionais, o PEMAS aponta para um total de 117 conjuntos com 53.380 unidades e uma população de 216.624 habitantes. Os dados relativos aos conjuntos habitacionais são apresentados em anexo ao documento do PEMAS, trazendo informações para cada conjunto, relativas a n. de habitações, ano de implantação, população e qual agente responsável pela sua execução.

Para os loteamentos irregulares, o PEMAS ratifica a mesma quantidade apresentada pelo Plano de Ação acima citado, totalizando 118 loteamentos, subdivididos por região administrativa, com maior concentração na região Norte.

No que se refere as Vilas, o PEMAS mantém a mesma descrição do Plano de Ação e a mesma quantidade, com um total de 2.217 vilas e uma população de

40.394 habitantes, instalada em 12.241 domicílios. Apresenta ainda um quadro das Vilas por bairro, aparecendo a Zona Oeste com a maior concentração.

Quanto às Favelas, o documento traz um total de 70 favelas, contando com aproximadamente 16.000 barracos, com uma população estimada de 63.804 habitantes. Apresenta ainda alguns dados relativos a propriedade dos terrenos e tipo de áreas ocupadas como dunas, mangues e encostas.

Considera dessa forma, que existem em Natal 70 assentamentos subnormais, 118 loteamentos irregulares e 50 loteamentos clandestinos. No universo do nível de renda de até 3 salários mínimos, aponta para o ano de 2001, 15.233 famílias, 14.458 domicílios e uma população de 65.122 habitantes.

1.6.3 Situação Institucional do Setor de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Trata da situação institucional do município e sua organização administrativa, definida pela Lei Complementar n. 020 de 02 de março de 1999 e alterada pela Lei Complementar n. 031 de 10 de janeiro de 2001, compreendendo órgãos e secretarias.

Os órgãos distribuem-se entre aqueles que preenchem atividades de assessoramento ligadas diretamente ao prefeito, sem condição de unidade orçamentária e órgãos de assessoramento técnico-instrumental, de atividades-fim, colegiados e órgãos de serviços especializados, integrantes da administração indireta.

As secretarias estão divididas entre as secretarias ordinárias como unidades orçamentárias, responsáveis pela definição das políticas municipais, e as secretarias extraordinárias ou especiais, responsáveis pela execução das políticas municipais sem a condição de unidades orçamentárias.

As secretarias envolvidas diretamente com Habitação são as seguintes: Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica (SEMPLE), Secretaria

Municipal de Obras e Viação (SEMOV), Secretaria Municipal de Saúde (SMS), Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT), Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) e a Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social (SEMTAS).

Cabe a Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social, SEMTAS a coordenação da política habitacional, além de atuar nas políticas setoriais de promoção de emprego e renda e de assistência social. Para cuidar da Política Habitacional, foi criado na SEMTAS o Departamento de Habitação.

O documento destaca que a Lei Complementar n. 020/99, não cita o Conselho de Habitação e Desenvolvimento Social (CONHABIN). O CONHABIN, previsto pelo Plano Diretor de Natal, Lei Complementar n. 07/94, tem a sua atuação prevista nas questões específicas que tratam das Áreas De Interesse Social, aprovando projetos e planos de urbanização e reivindicando ações do poder público quanto à implementação da política municipal de habitação.

Observa-se que além do Conselho de Habitação Social de Natal/CONHABIN, o Conselho Municipal de Urbanização/CONUR não é mencionado no PEMAS. Os dois conselhos estão previstos no modelo de gestão proposto pelo Plano Diretor de Natal, articulados ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente/CONPLAM. Para o CONUR foi prevista a criação de um fundo de urbanização, o FURB, a ser gerido por um Conselho Executivo, atualmente desativados.

Quanto ao Conselho de Habitação, o PEMAS faz menção ao Fundo de Habitação Social de Natal/FUNHABIN, um fundo específico para habitação. O fundo é parte integrante do mecanismo de gestão previsto no modelo de planejamento municipal, a ser gerido pelo seu conselho específico, o CONHABIN.

Da estrutura exposta percebe-se uma forte interface entre a SEMTAS e a SEMURB. Enquanto nas atribuições da SEMTAS figuram o planejamento, a articulação intersetorial das políticas de promoção e recuperação das condições de emprego e renda, *da habitação* e da assistência social, nas atribuições da SEMURB a promoção do planejamento urbanístico e ambiental do município, apresenta,

dentre outras, destaque para as questões relacionadas aos estudos e revisão do Plano Diretor, à implantação e gestão do Sistema de Informações, atualização cadastral do município, caracterização e mapeamento dos loteamentos e a identificação, prevenção e utilização das áreas de risco.

Ainda como parte integrante da Situação Institucional do Setor de Habitação e Desenvolvimento Urbano, o PEMAS arrola a legislação que dá suporte ao desenvolvimento urbano e habitacional em Natal, destacando a Lei Orgânica do Município de 03/04/1990, a Lei Complementar 07/1994 e demais leis complementares, 022/1999 e 027/2000, que tratam do Plano Diretor de Natal, a Lei 3.174/84, que trata do parcelamento do solo urbano e a Lei 4664/1995, que dispõe sobre a Área Especial de Interesse Social do Bairro de Mãe Luiza.

1.6.4 Síntese Diagnóstica e Avaliação Prospectiva sobre a Capacidade Institucional do Município no Setor Urbano/Habitacional

A síntese do diagnóstico do PEMAS traz uma análise do crescimento de Natal nos últimos anos, através de dados como taxas de crescimento e densidade demográfica, direcionando o tratamento dos dados populacionais para a faixa de população correspondente ao público alvo do Programa Habitar Brasil / BID. Nesse sentido, apresenta alguns dados da SEMTAS de 2001 relativos às famílias com renda de até 3 salários mínimos, o número de domicílios correspondentes e a população que isso representa no contexto da cidade.

De acordo com o documento, existem em Natal 70 assentamentos subnormais, 118 loteamentos irregulares e 50 loteamentos clandestinos, que abrigam 65.122 habitantes com nível de renda de até 3 salários mínimos, distribuídos em 15.233 famílias, vivendo em 14.458 domicílios. Desse universo, constata-se que existe uma população de 38.559 habitantes que estão situados em áreas de risco. (Anexo 01).

Propõe a estruturação de uma Unidade Administrativa que centralize a Política Habitacional do Município, paralelamente ao estabelecimento de suas diretrizes, legislação específica para a Habitação de Interesse Social para população

de baixa renda e o desenvolvimento de ferramentas de suporte à execução dos programas, com destaque para a criação de banco de dados integrado, resultando em um Sistema Municipal de Habitação.

1.6.5 Ações propostas no Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais

Nesse capítulo, as informações constantes do diagnóstico são incorporadas de acordo com a estrutura da matriz do PEMAS, adaptada à realidade de Natal. A matriz do PEMAS traz como componentes

- Políticas e Programas
- Planejamento e Gestão
- Regulação Urbanística

Destaca-se no seu conjunto o fortalecimento institucional na estrutura administrativa da Prefeitura no Departamento de Habitação da SEMTAS, passando a desempenhar o papel de coordenador do setor habitacional do município.

Outro ponto de destaque refere-se à necessidade de elaboração de novos cadastros dos assentamentos subnormais e das áreas de risco, redefinindo conceitos e revisando quantitativos.

Cabe observar que, quanto aos aspectos relacionados ao controle urbanístico que envolvem aprovação de projetos e parcelamentos, bem como aqueles aspectos referentes à revisão da legislação, processos de regularização fundiária, o Plano não detalha os procedimentos operacionais, definindo quais atribuições passam a ser de responsabilidade do Departamento de Habitação da SEMTAS, e quais continuam com o órgão do planejamento urbano, a SEMURB.

Destaca-se também a proposta de retomada do CONHABIN, em virtude das suas importantes atribuições, definindo políticas, aprovando e priorizando programas, participando das decisões de planejamento, das políticas de regularização fundiária, regulamentação das AEIS, e fundamentalmente, como gestor do Fundo Municipal de Habitação, o FUNHABIN.

1.7 Novo Código de Obras do Município de Natal (2004)

Natal. Lei Complementar 055/04 de 27 de Janeiro de 2004 Institui o Código de Obras do Município de Natal.

Natal. Lei 4.912/97 de 10 de Dezembro de 1997. Institui a categoria de imóvel regularizado para imóveis e lotes que especifica.

1.7.1 O Processo de Revisão da Lei Complementar 055, 27 de Janeiro de 2004

No segundo semestre de 2003, a Secretaria Especial de Meio Ambiente e Urbanismo (SEMURB) empreendeu um processo de revisão do Código de Obras do município de Natal (Lei 1.894/69). O Código de Obras anterior data de dezembro de 1969 e estava, segundo críticas do Mercado Imobiliário e dos próprios técnicos da prefeitura, necessitando de adequações e modernizações face aos novos usos e tendências tecnológicas. Foi então contratado um consultor externo, para encaminhar a revisão. O processo foi então calcado em estabelecer o máximo de diálogo possível com todas as instancias sociais, com direto interesse no assunto: população, sindicatos e conselhos de engenharia, órgãos públicos, escolas, enfim, foram realizadas palestras mensais em diversos pontos da cidade com o intuito não apenas de informar sobre as modificações mas também receber novas propostas.

Nesse sentido, ocorreram dois blocos de reuniões: um primeiro voltado para as comunidades (divididas nas quatro zonas administrativas) e um segundo voltado para as instituições de ensino e instituições profissionais. No bloco formado pelos conselhos comunitários, notou-se a pouca mobilização destes no sentido de arregimentar pessoas dos bairros para participar das reuniões. A exceção na Zona Norte, onde houve um interesse bastante presente dos líderes comunitários e moradores.

No bloco das associações de classe, a presença foi mais efetiva inclusive com propostas para o primeiro esboço da nova lei. Estas associações eram mais

organizadas e mobilizadas para reivindicar novos artigos e/ou alterações em artigos específicos.

Após este período consultivo e participativo, os técnicos da SEMURB passaram a elaborar os artigos de lei, a serem acrescentados na proposta legal. Um dos eixos estruturantes desta proposta era a flexibilização para os profissionais (de certos artigos) e a simplificação do processo de licenciamento de obras.

O resultado foi conhecido em janeiro de 2004, quando foi sancionada a Lei 055/04, ou o Novo Código de Obras de Natal.

1.7.2 O Documento: lei 055/04 e seu rebatimento habitacional

Se comparado com a Lei 1.894 de 1969, o Novo Código de Obras de Natal foi simplificado em seus artigos e flexibilizado em seus procedimentos. De fato a lei 1.894/69 continha um excesso de zelo tanto nos procedimentos burocráticos quanto nas normas rígidas de construção; os seus 190 artigos tratam desde as licenças para construção e aprovação dos projetos até dos tipos de usos existentes na cidade (moradia, hotéis, laboratórios, indústrias, etc.). O Novo Código de Obras suprimiu as determinações de uso, instituindo critérios mais flexíveis e adaptados às normas técnicas da ABNT.

Os objetivos do Novo Código de obras é: “simplificação dos procedimentos administrativos”, “valorização do usuário do equipamento urbano construído”, “prioridade do interesse coletivo ante o individual”, “garantia de acesso à edificação regular, para toda a população” e “preservação das peculiaridades do ambiente urbano, nos seus aspectos ecológicos ecológico, ambiental, histórico e paisagístico”(artigo 2º).

De modo geral duas inovações se destacam: a simplificação nos procedimentos de licenciamento de obra e a perspectiva ambiental, especificada na regulamentação dos Relatórios Ambientais. O primeiro ponto foi um pedido principalmente das comunidades que viam um certo exagero na quantidade de documentações e procedimentos exigidos pela prefeitura, tanto na fiscalização

cotidiana quanto na liberação de obras. Nesse sentido, o artigo 13 determina a existência de quatro procedimentos diferentes, para efeito de análise de projetos: Rito de Categoria 1 (projeto de imóveis de uso residencial até 50m²), Rito de Categoria 2 (até 200m²), Rito de Categoria 3 (acima de 200m²) e Rito de Categoria 4 (imóvel impactante ou multifamiliar). Em relação aos imóveis de Rito 1, são dispensados as taxas decorrentes da execução de obras em áreas particulares além de terem, caso for solicitado, um acompanhamento de profissional capacitado para assumir a responsabilidade técnica da obra; este profissional é fornecido pelo município sem ônus para o interessado.

A partir do Rito 2, percebe-se uma simplificação nas exigências de documentação e simplificação dos processos.

No Capítulo III (Classificação e dimensionamento dos compartimentos) também ocorreram significativas modificações, principalmente no tamanho mínimo da habitação que passou de 35m² para 30m². Houve também redução de área de compartimentos como banheiros, quartos e sala, entre outros.

1.7.3 Lei 4.930 de 30 de dezembro de 1997: instituição da categoria de imóvel regularizado para imóveis e lotes.

A partir desta Lei, é possível para qualquer proprietário de imóvel urbano (edifício ou lote) requerer a regularização plena deste imóvel, perante a municipalidade. Para tanto, tais imóveis devem cumprir uma série de exigências (artigo 2) como: sejam saneáveis, não violem direitos subjetivos públicos e privados e versem sobre recuos, taxas e densidades, parcelamento e ou desmembramento irregular (desde que este seja apenas relacionado ao que especifica o artigo 39 do PDN-94)³ O interessado a regularizar a situação do seu imóvel, precisa, entretanto, de uma série de documentos que vão desde o título de propriedade “com registro no

³ *Tal artigo prevê: “para fins desta lei, o lote padrão admitido no parcelamento é de 200m² para todo o território d o município” “o limite estabelecido não se aplica à AEIS que obedecerá ao Plano Específico de Urbanização”, “as demais prescrições a serem aplicadas aos projetos de parcelamento estarão sujeitas ao estabelecido no Capítulo V da Lei 3.175/84”.*

cartório de imóveis, projeto arquitetônico, ART junto a CREA, Certidão Negativa de débitos, etc. Entretanto, esta lei de regularização não se aplica em edificações e terrenos públicos, em áreas de preservação ambiental ou que tenha pendências jurídicas. Também não está dispensado das multas e taxas correspondentes ao ato praticado e/ou custo da obra (art. 5).

Nesse sentido, embora seja uma lei específica de regularização fundiária e habitacional, a Lei 4930/97 não está direcionada especificamente aos assentamentos irregulares, caracterizados como áreas de interesse social, o que já afasta um grande número de imóveis da cidade. Assim, o Código de Obras criou mecanismos para regularização de imóveis que, embora inseridos na produção formal da cidade, transgrediram a legislação urbanística do município.

2. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM NATAL: Atualização Quantitativa dos Dados Secundários

Em relação aos demais documentos analisados para este diagnóstico, destacamos os dados secundários existentes referentes às condições habitacionais de Natal (RN), contidos nas seguintes bases de informação: Metrodata (IPPUR/UFRJ, 2000); PNUD (2000); IBGE Dados Agregados do PIM, SIDRA (2001); Atlas da Exclusão Social (2003); Cadastros da Prefeitura Municipal do Natal e da Caixa Econômica Federal (2003/2004).

2.1 METRODATA (2000)

Os dados do Observatório das Metrópoles agrupados no Metrodata, produziu o *ICH - Índice de Carência na Oferta de Serviços Essenciais à Habitação*⁴. Esse índice foi criado com o intuito de fornecer um quadro sobre as condições materiais de vida da população brasileira, através da observação sobre a qualidade dos serviços coletivos prestados à mesma, trabalhando com os dados mais atuais disponíveis.

As informações foram centradas na coleta das informações sobre a forma de abastecimento de água, de instalação sanitária e do destino do lixo para todos os domicílios particulares permanentes, de forma a compor o índice que melhor demonstraria a falta ou não destes serviços para cada domicílio.

A análise foi feita em nível de setor censitário, possibilitando indicar não só as condições por município, como também identificar os espaços intramunicipais com maior ou menor carência, conforme pode-se observar a tabela a seguir que trata do ICH para as capitais do Nordeste.

⁴ O cálculo é baseado nos microdados do Censo Demográfico 2000.

Tabela 1: ICH Capitais – Nordeste (Brasil)

Região	Capital	Pop2000	ICH_agua	ICH_sanea	ICH_lixo	ICH
NORDESTE	São Luís - MA	870.028	0,820	0,520	0,730	0,708
	Teresina - PI	715.360	0,920	0,780	0,860	0,861
	Fortaleza - CE	2.141.402	0,920	0,630	0,950	0,832
	Natal - RN	712.317	0,980	0,720	0,980	0,892
	João Pessoa - PB	597.934	0,990	0,600	0,950	0,852
	Recife - PE	1.422.905	0,960	0,580	0,960	0,835
	Maceió - AL	797.759	0,870	0,470	0,940	0,749
	Aracaju - SE	461.534	0,970	0,830	0,960	0,922
	Salvador - BA	2.443.107	0,970	0,830	0,930	0,918

Legenda :

POP2000 - População residente em 2000.

ICH_Água - Índice para as variáveis de abastecimento de água.

ICH_Sanea - Índice para as variáveis de instalação sanitária.

ICH_Lixo - Índice para as variáveis de destino do lixo.

ICH - Índice de Carência na Oferta de Serviços Essenciais à Habitação.

Fonte : Censo Demográfico 2000 - Resultados do Universo - IBGE.

Tabulação : Metrodata - Observatório / IPPUR-UFRJ-FASE.

Constata-se no caso de Natal um baixo índice de carência habitacional, contudo, podemos observar os serviços de infra-estrutura urbana apresentam índices diferenciados, sendo o pior indicador o ICH-saneamento, em o município apresenta uma alta carência.

2.2 PNUD (2000)

Os dados do PNUD que fundamentam a análise dos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH), no que se referem às condições de habitação, são sistematizados em torno das condições de acesso aos serviços básicos, tais como: água encanada, energia elétrica e coleta de lixo. Consideram ainda a caracterização das condições de acesso e vulnerabilidade da população, conforme pode-se observar na síntese do perfil de Natal. Tabela 2:

Tabela 2: Perfil de Natal / PNUD**Habitacão**

<i>Acesso a Serviços Básicos, 1991 e 2000</i>		
	1991	2000
Água Encanada	85,9	94,0
Energia Elétrica	98,3	99,7
Coleta de Lixo ¹	89,1	97,2
¹ Somente domicílios urbanos		

<i>Acesso a Bens de Consumo, 1991 e 2000</i>		
	1991	2000
Geladeira	78,9	91,4
Televisão	83,3	95,4
Telefone	24,2	52,3
Computador	ND	13,8
ND = não disponível		

Vulnerabilidade

<i>Indicadores de Vulnerabilidade Familiar, 1991 e 2000</i>	
	1991
% de mulheres de 10 a 14 anos com filhos	ND
% de mulheres de 15 a 17 anos com filhos	8,8
% de crianças em famílias com renda inferior à 1/2 salário mínimo	42,1
% de mães chefes de família, sem cônjuge, com filhos menores	9,8
ND = não disponível	

Fonte: IDH-M/PNUD, 1991 e 2000.

2.3 IBGE- dados agregados do PIM, SIDRA (2001)

A Pesquisa de Informações do Município-(PIM), IBGE (2001), contém informações sobre a gestão pública municipal, abrangendo indicadores dentro da análise de políticas setoriais, tais como: Infra-estrutura urbana; Levantamento de Carências Habitacionais; Políticas e Programas Habitacionais. Os dados identificados são de cunho indicativo das condições do município, conforme pode-se observar nas tabelas a seguir:

Tabela 3: Infra-estrutura urbana do município de Natal

Infra-estrutura urbana	
Licenças para construir em 1999 – existência	Sim
Número de licenças para construir em 1999	394
Licenças para construir em 2000 – existência	Sim
Número de licenças para construir em 2000	327
Alvarás de habitação em 1999 – existência	Sim
Número de alvarás de habitação em 1999	296
Alvarás de habitação em 2000 – existência	Sim
Número de alvarás de habitação em 2000	278

Fonte: IBGE, Perfil dos Municípios Brasileiros - Gestão Pública 2001

Tabela 4: Políticas e Programas habitacionais do município de Natal

Políticas e programas habitacionais	
Tamanho do lote mínimo	Mais de 125 metros quadrados
Órgão específico para implementação de política habitacional - existência	Sim
Cadastro ou levantamento de famílias interessadas em programas habitacionais – existência	Sim
Ações ou programas na área de habitação - existência	Sim
Programa de construção de unidades - existência	Não
Programa de oferta de lotes – existência	Não
Programa de urbanização e assentamentos - existência	Sim
Programa de regularização fundiária – existência	Não
Programa de oferta de material de construção - existência	Não
Programa de melhoria de cortiços – existência	Não
Outros programas e ações – existência	Não

Fonte: IBGE, Perfil dos Municípios Brasileiros - Gestão Pública 2001

Tabela 5: Levantamento de carências habitacionais do município de Natal

Levantamento de carências habitacionais	
Favelas ou assemelhados – existência	Sim
Cadastro de favelas ou assemelhados - existência	Sim
Grau de abrangência do cadastro de favelas ou assemelhados	Parcial
Ano da última atualização do cadastro de favelas ou assemelhados	2000
Número de favelas ou assemelhados cadastrados	69
Número de domicílios em favelas ou assemelhados cadastrados	13030
Cortiços – existência	Sim
Cadastro de cortiços – existência	Não
Grau de abrangência do cadastro de cortiços	Não Aplicável
Ano da última atualização do cadastro de cortiços	Não Aplicável
Número de cortiços cadastrados	Não Aplicável
Loteamentos clandestinos – existência	Sim
Cadastro de loteamentos clandestinos - existência	Sim
Grau de abrangência do cadastro de loteamentos clandestinos	Parcial
Ano da última atualização do cadastro de loteamentos clandestinos	1998
Número de loteamentos clandestinos cadastrados	180
Loteamentos irregulares – existência	Sim

Cadastro de loteamentos irregulares – existência	Sim
Grau de abrangência do cadastro de loteamentos irregulares	Total
Ano da última atualização do cadastro de loteamentos irregulares	1998
Número de loteamentos irregulares cadastrados	40

Fonte: IBGE, Perfil dos Municípios Brasileiros - Gestão Pública 2001

O problema com relação a esses dados é que eles enumeram somente a existência ou não desses indicadores pelas gestões, mas não qualificam os mesmos que nos permitiriam análises mais sistemáticas em nível municipal.

2.4 - Atlas da Exclusão Social (2003)

O Atlas da Exclusão Social no Brasil embora não apresente indicativos das condições de habitação no município de Natal, disponibiliza alguns índices do município relativos à distribuição de *Pobreza, Emprego, Juventude, Alfabetização, Violência, Desigualdade e Exclusão*.⁵ especificamente para a cidade do Natal, e que de forma direta e indireta incidem sobre a habitação em todas suas dimensões. Em que são apresentados os seguintes índices:

Tabela 6: Índices da Exclusão social - Na tal (RN)

			Índice Pobreza	Índice Emprego	Índice Desigualdade	Índice Alfabetização	Índice Escolaridade	Índice Juventude	Índice Violência	Índice Exclusão
RG	UF	Município	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000	Ano 2000
NE	RN	Natal	0,624	0,307	0,287	0,831	0,703	0,682	0,970	0,595

Fonte: Atlas da Exclusão Social, 2000.

2.5 Programa de Arrendamento Habitacional - PAR

O Programa de Arrendamento Habitacional – PAR, resulta de uma parceria entre a Prefeitura Municipal de Natal e a Caixa Econômica Federal, iniciada no ano de 2001, para destinação de imóveis à população com renda variando entre 3 e 6

⁵ As distribuições dos índices estão disponíveis em três arquivos de CD-ROM, no formato excel (.xls):

1. “Municípios- 2000” - apresentam os índices de exclusão social de todos os municípios brasileiros no ano de 2000.
2. “Unidades Federativas – 1960, 1980 e 2000” - disponibiliza os índices de exclusão social para todas as unidades federativas brasileiras nos anos de 1960, 1980 e 2000.
3. “Metrópoles – 2000” – apresentam os índices de exclusão social de seis metrópoles brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro, Belém, Recife, Fortaleza e Curitiba.

salários mínimos, através do sistema de arrendamento por um prazo de 180 meses, não sendo possível ao beneficiário, ceder, vender, alugar ou transferir. Após concluído o prazo de arrendamento o mesmo poderá fazer opção de compra, renovação ou devolução do imóvel.

De acordo com dados da SEMTAS, até junho de 2004 o Programa alcançava 9.170 inscritos, dos quais 5.374 destinavam-se à apartamentos e 2.743 à casas, estas últimas concentradas nas Zonas Norte, com 1.702 unidades, e Zona Oeste, com 1.041 unidades. No que se refere à demanda por apartamentos, a Zona Sul aparece com 2.320 unidades, seguida pela Zona Leste, com 1.418 unidades.

Quadro 4: Demonstrativo de Atendimento Mensal do PAR

ZONA		MESES					
		JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO
NORTE	CASA	1541	1.566	1.573	1.618	1.655	1702
	APTº	659	674	660	666	672	677
	SUBTOTAL	2200	2.240	2.233	2.284	2.327	2.379
SUL	APTº	2225	2.222	2.222	2.314	2.291	2.320
	SUBTOTAL	2225	2.222	2.222	2.314	2.291	2.320
LESTE	APTº	1394	1.356	1.354	1.374	1.402	1.418
	SUBTOTAL	1394	1.356	1.354	1.374	1.402	1.418
OESTE	CASA	965	994	997	1.029	1.026	1.041
	APTº	959	953	950	958	959	959
	SUBTOTAL	1924	1.924	1.947	1.987	1.985	2000
SOLAR ESPERANÇA	SUBTOTAL	897	900	905	905	902	902
TOTAL		8.640	8.750	8.761	8.954	9.030	9.170

Fonte: Cadastro da PMN / SEMTAS, 2003.

Até agosto de 2003 a Prefeitura de Natal já havia entregue 7 empreendimentos, beneficiando 832 famílias, totalizando 3.382 pessoas, permanecendo ainda com 8.035 inscritos em seus cadastros. A seleção dos beneficiários se dá mediante sorteio, sendo avaliados cinco candidatos por vaga, direcionando os inscritos para os bairros ou zona dos empreendimentos oferecidos.

Os sete empreendimentos entregues são Redinha, com 160 casas; Sampaio Correia (Dix-Sept Rosado), com 160 apartamentos; Ribeira, com 64 apartamentos; Residencial Planalto I, com 96 casas; Residencial Monte Verde, com 128 apartamentos; Residencial Felipe Camarão, com 152 apartamentos e Ribeira II, com 72 apartamentos, totalizando 832 unidades, das quais, 576 apartamentos e 256 casas. Encontram-se ainda em andamento os empreendimentos do Estuário do Potengi, com 128 apartamentos e o Solar Esperança, com 96.

No que se refere aos recursos do FGTS destinados ao PAR, são priorizados empreendimentos cujo valor por unidade atinge até R\$ 22.000,00, possibilitando dessa forma atender a uma faixa de renda mais baixa.

De acordo com os dados da SEMTAS, a maior demanda por números de inscritos ocorreu até o momento, na Zona Norte, com um total de 1.519 inscritos, dos quais 1.032 procurando por casa e 487 por apartamentos. Em seguida aparece a Zona Oeste com 1466 inscritos, dos quais 536 procurando por casas e 930 por apartamentos. A Zona Leste, com 1.409 inscritos para apartamentos, apresenta uma demanda muito próxima à da Zona Sul, com 1.405 inscritos também para apartamentos.

Dos dados acima, constata-se uma predominância da demanda por apartamentos da ordem de 71,2% da demanda global, e 28,2% de demanda por casas.

O papel da Prefeitura no Programa refere-se a promoção das inscrições e cadastramento social das famílias, isenção de IPTU por 15 anos, provimento de acessos, linhas regulares de ônibus e coleta pública de lixo.

Embora a Prefeitura aponte a falta de terrenos que permitam o enquadramento no programa como uma das principais dificuldades, ao mesmo tempo tem procurado alternativas como estimular a construção de novos empreendimentos na Ribeira, com recursos do Programa de Revitalização de Sítios Histórico.

2.6 Programa de Subsídio Habitacional de Interesse Social – PSH

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH caracteriza-se pela concessão de subsídios do Governo Federal para habitação, por meio da Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda e do Ministério das Cidades, com o objetivo de beneficiar famílias com renda entre 1 (um) e 2 (dois) salários mínimos, que não possuam outro imóvel.

O PSH apresenta como objetivos fundamentais, complementar a capacidade financeira para pagamento do preço de imóvel residencial; assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições financeiras, e criar subsídios para a habitação para famílias de baixa renda.

Para a operacionalização do Programa é necessária a participação do Poder Público, que, através da Caixa Econômica Federal, viabiliza a contratação dos financiamentos diretos aos beneficiários finais, integralizando o valor correspondente ao valor total do financiamento pretendido, utilizado para pagamento do valor da prestação.

A Caixa Econômica Federal atua como o agente operador e os Estados e Municípios como agentes promotores. Os beneficiários situam-se entre as famílias com renda bruta entre R\$ 100,00 e R\$ 580,00.

Os princípios básicos que norteiam o programa caracterizam-se por se constituir ações de financiamento realizadas através de operações estruturadas na forma de conjunto de habitações ou de unidades isoladas, inseridas em empreendimentos em áreas de intervenção que ainda não tenham sido objeto de outros subsídios financeiros ou contrapartida não onerosa. O subsídio é pessoal e intransferível.

A característica dos financiamentos do Programa determina um comprometimento de 20% da renda familiar bruta, estipulando um prazo de 72 meses para renda familiar de até R\$ 580,00 e de até 180 meses para renda acima

de R\$580,00. Quanto menor a renda, maior o subsídio para complemento da capacidade de pagamento e menor o subsídio para o equilíbrio financeiro.

Dentre as condições para integrar o programa, além de não possuir outro imóvel, o pretendente não pode possuir outro financiamento imobiliário e não ter sido beneficiado em outro programa de habitação, devendo ainda estar inscrito no cadastro da SEMTAS.

O PSH permite, entre as suas modalidades, a construção em terreno próprio ou de terceiros, ocupados há mais de 05 anos, aquisição e construção em terrenos do Poder Público, construção ou imóveis concluídos com habite-se emitido até 180 dias. Para terrenos de terceiros, a aquisição é de responsabilidade do Poder Público. Na modalidade individual, o programa permite a aquisição do imóvel residencial concluído, novo ou usado e aquisição de Material de construção (exceto reforma / ampliação).

O valor máximo de financiamento é de R\$ 7.000,00, destinados a terrenos inseridos na malha urbana, com infra-estrutura de água, energia, solução de esgotamento sanitário e acesso a transporte, devendo ser passíveis de regularização. A contrapartida financeira corresponde ao valor do financiamento menos o subsídio correspondente. A contratação do empreendimento só se dará com a comprovação de 100% da demanda. A assinatura do Convênio de adesão pelo Município ou Estado se dá através de Lei autorizativa da Câmara ou Assembléia Legislativa.

A liberação das parcelas é feita mediante crédito em conta do Poder Público ou do empreendimento e débito na conta de poupança vinculada, aberta em nome do beneficiário. A contrapartida precisa ser depositada concomitantemente à liberação da parcela. A última parcela será de no mínimo 5%. As prestações variam de R\$ 20,00 a R\$ 116,00, devendo a entrega do imóvel ser feita aproximadamente seis meses após a assinatura do contrato.

Quadro 5: Demonstrativo da Composição do PSH

Renda	Juros %	Prazo de Amortização	VI	VF	PSH Equilíbrio	PSH Complemento	Prestação A + J
100	6	72	5.706,79	1.206,79	905,00	4.500,00	20,00
200	6	72	6.913,58	2.413,58	1.760,94	4.500,00	40,00
260	6	72	7.000,00	3.137,66	1.825,43	3.862,35	52,00
320	6	72	7.000,00	3.861,73	1.894,83	3.138,27	64,00
380	6	72	7.000,00	4.585,80	1.969,70	2.414,20	76,00
440	6	72	7.000,00	5.309,88	2.050,74	1.690,12	88,00
500	6	72	7.000,00	6.033,95	2.138,74	966,05	100,00
560	6	72	7.000,00	6.758,03	2.234,62	241,97	112,00
580	6	72	7.000,00	6.999,38	2.268,52	0,62	116,00

Fonte: SEMTAS, 2003

Em agosto de 2002, através do Decreto n.16.280 foi instituída a Área de Interesse Social do Jardim Progresso, para receber da Prefeitura e do Governo do Estado a construção de 300 casas, das quais 100, através do Programa de Subsídio Habitacional - PSH e as 200 restantes com recursos próprios do Governo do Estado.

Através da desapropriação de uma área de 26.290,56m² pelo Governo do Estado, e construção de moradias com 33,08m², foram priorizadas famílias em situação de risco em Mãe Luiza, Jacó e Lagoas do Jardim Progresso e Jardim Primavera, como também pessoas “sem teto” moradoras da área, moradores inquilinos mantidos pela SEMTAS, e finalmente, inscritos no Programa por ordem de chegada.

A composição dos investimentos em Jardim Progresso apresentou 66% de subsídio do Programa, 16% de contrapartida do Governo do Estado e 16,5% da Prefeitura, para a construção das moradias, infra-estrutura e legalização. O custo da moradia com infra-estrutura e legalização ficou em R\$ 9.000,00. Para as 300 famílias, o custo total resultou em R\$ 2.700.000,00.

De acordo com dados da SEMTAS, em novembro de 2003 o Programa contava com 1.552 inscritos, dos quais 221 com terreno e 1.331 sem terreno. Dos inscritos com terreno, 173 da Zona Norte, 04 da Zona Leste e 44 da Zona Oeste.

2.7 Programa de Revitalização de Sítios Históricos – PRSH

Em março de 2002 a cidade de Natal, a exemplo de Belém, Recife, São Luís, São Paulo, João Pessoa, Salvador e Porto Alegre, foi incluída no Programa de Revitalização de Sítios Históricos, através de um convênio de cooperação técnica firmado entre a Caixa Econômica Federal, o Governo Francês, visando a reabilitação das áreas urbanas centrais, com ênfase ao uso habitacional, a partir da comprovação da existência de uma demanda por moradia nessas áreas.

A missão francesa desde que o programa teve início, obteve como resultado até 2003, 20 a 30 imóveis em obra, quase todos no âmbito do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, com pelo menos 1 a 2 imóveis em fase de lançamento em cada cidade, e 50 a 60 imóveis com estudo de viabilidade em fase de conclusão. O grande mérito do programa tem sido a difusão e criação de uma cultura de reabilitação urbana.

Em Natal, essas ações foram implementadas através do Programa REHABITAR, que prevê a reutilização de imóveis e adaptação ao uso residencial na área central da cidade, tendo sido escolhida a Ribeira como área prioritária para intervenção em virtude de apresentar um expressivo número de imóveis desocupados ou subutilizados, e por encontrar-se regulamentada como área de Operação Urbana (Lei 4.932/97), e com Zonas Especiais definidas na legislação como a Zona Especial de Preservação Histórica – ZEPH (Lei 3.942/90) e a Zona Especial Portuária – ZEP (Lei 4.069/92).

A partir da definição de um Perímetro de Reabilitação Integrada - PRI, foram selecionados, numa primeira fase, 6 imóveis para intervenção dentro do Programa REHABITAR. O Edifício Bila na Av. Duque de Caxias, n. 110; o Edifício Tavares de Lira, na Av. Tavares de Lira, n. 57; o Edifício Galhardo/Arpege, na Rua Chile, n. 161; O Edifício Paris em Natal, na Praça Augusto Severo, n.250; o Hotel Internacional Nova Aurora, na Rua Dr. Barata, n. 241 e o Edifício Mossoró, na Rua Sachet, n. 101.

2.8 Programa Estadual de Habitação - PEH

O PEH é um programa destinado à população de baixa renda, implantado através da Secretaria do Estado do Trabalho, Habitação e da Assistência Social do Estado do Rio Grande do Norte – SETHAS.

Destina-se fundamentalmente à famílias com rendimentos mensais de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo, a moradores em áreas de risco ou assentamentos precários, às pessoas que não possuem casa própria, a famílias beneficiadas com o Programa do Leite, a famílias com mulheres como chefe de família, a famílias com pessoas idosas e/ou portadoras de deficiência e famílias com grande número de pessoas.

De acordo com dados da SETHAS(2004), o déficit quantitativo do Estado do Rio Grande do Norte em 2000, era de 163.983 unidades habitacionais, apresentando uma variação de 55% em relação ao ano de 1995, quando era da ordem de 106.000 moradias.

Dentre as ações do Governo na área habitacional, incluindo o convênio firmado com a Prefeitura de Natal para a construção das 200 casas em Jardim Progresso, para o ano de 2004 está prevista a melhoria de 800 unidades habitacionais, e 2.175 melhorias até 2007. No que se refere à construção de novas moradias, para 2004 estão previstas 3.000 moradias, devendo chegar até 2007 a 12.000 moradias em todo o Estado. Conta ainda com um programa de financiamento para população com renda até 6 salários mínimos, que prevê para 2004, 360 financiamentos, chegando a 2007 com 1.670. Dessa forma, para 2004 o Governo do Estado estabeleceu como meta 4.160 moradias, e para o ano de 2007 contemplar 15.845 unidades habitacionais, o que representaria 9,66% do déficit habitacional estadual.

Ainda como proposta da política habitacional para o Estado, está previsto para 2004 a implantação do Fundo Estadual de Habitação – FEHAB, com recursos da ordem de R\$ 60.000,00, para os programas estaduais de melhorias

habitacionais, construção de moradias e financiamento para população de até 6 salários mínimos.

2.9 Agenda social sobre a Política Habitacional em Natal: síntese das deliberações da I Conferência da Cidade do Natal

A I Conferência da Cidade do Natal foi realizada nos dias 07, 08 e 09 de agosto de 2003, integrando o processo de preparação da 1ª. Conferência Estadual da Cidade. Os principais objetivos da Conferência, foram: a) Propor princípios e diretrizes para as políticas de desenvolvimento urbano, integrando os setores de habitação, saneamento ambiental, trânsito e mobilidade urbana, planejamento e gestão territorial e fundiária; b) Identificar os principais problemas que se apresentam na Cidade do Natal, trazendo a voz dos vários segmentos e agentes produtores, consumidores e gestores; c) Propor formas de participação popular no processo de gestão da cidade e sua humanização; d) Avaliar programas em andamento e legislações vigentes nas áreas de habitação, saneamento ambiental, programas urbanos, trânsito, transporte e mobilidade urbana. Todo o processo de organização da Conferência foi conduzido através de eleição das representações dos diferentes segmentos da sociedade.

Com base nesta Conferência, formulou-se uma agenda que refletisse os seguinte aspectos:

- Criar o Conselho Municipal das Cidades;
- Desenvolver uma Política Habitacional com caráter preventivo;
- Priorizar recursos destinados a construção de moradias, a regularização fundiária e urbanização de favelas;
- Definir recursos para habitação dentro da reforma fiscal;
- Aprovação do projeto de lei nº 2710/92 de iniciativa popular que cria o Sistema Nacional de Moradia e interesse popular;
- Política de fixação do homem/mulher no campo;

- Criar um Programa Habitacional de Baixa Renda, priorizando as áreas regularizáveis com a criação de um organismo público, ainda que temporário, para viabilizar a formação e manutenção de uma equipe técnica-jurídica, que dê apoio as Associações Comunitárias, aos Agentes Financeiros e Empresas Construtoras;
- Vincular a Política de Habitação às Políticas de Emprego e Renda;
- Priorizar as áreas de risco nas ações de planejamento, regulamentação e intervenção urbana em áreas de habitação de interesse social;
- Avaliar os entraves existentes para a implementação dos instrumentos contidos no Plano Diretor de Natal (ex. iptu progressivo, transferência de potencial construtivo);
- Desenvolver efetivo controle e fiscalização das áreas públicas, de risco, de preservação e de equipamentos comunitários;
- Política de incentivo federal às Gerências Regionais do Patrimônio da União (GPPU), no sentido de estrutura-las para gerir os processos de regularização fundiária em áreas públicas para fins de moradia;
- Redirecionar os financiamentos no sentido de atender as demandas de infra-estrutura de saneamento e construção de moradia;
- Regulamentação das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEI's);
- Criação de uma comissão composta por entidades públicas e sociedade civil organizada, para reavaliar os critérios de benefícios fiscais as cooperativas de crédito e de moradias de baixa renda, com um enfoque de efetivamente poder garantir o benefício para a parte da sociedade que necessita desse benefício;
- Criação de uma política que viabilize a recuperação e utilização dos imóveis desocupados para fins habitacionais;
- Revisão do cadastro imobiliário, com utilização da numeração métrica;
- Criação de um sistema único de cadastramento e acompanhamento das famílias beneficiadas em Programas de Habitação Popular, nos três níveis de governo;
- Efetivação de concurso público para o setor de fiscalização da SEMURB;
- Firmar convênios com os Conselhos Comunitários para a formação de agentes comunitários de educação ambiental voluntários, e criar programas de erradicação do uso e ocupação do solo em áreas de risco e preservação ambiental;
- Informar e divulgar, através dos meios de comunicação, as atribuições, ações e reuniões dos Conselhos : Conselho Municipal de Planejamento – COMPLAN, Conselho de Habitação – CONHABIN e o Conselho Municipal de Saneamento Básico - CONSAB;
- Estabelecer uma campanha de incentivo para a implantação de sistemas de reuso da água em empreendimentos imobiliários.

3. SITUAÇÃO HABITACIONAL DE NATAL

Com o objetivo de compreender a problemática que envolve a situação habitacional de Natal, tendo em vista à elaboração de uma Política de Habitação de Interesse Social, tomou-se como referência para este diagnóstico o Plano de Ação (1993/1996); Plano Diretor de Natal (1994); Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimentos Urbano (IPEA-1997); Plano Estratégico Natal 3º Milênio (1999); Natal 2015 (2000); PEMAS (2000/2001); Código de Obras (2004).

Além desses documentos, foram revistos os dados do METRODATA (IPPVR/UFRJ, 2000); PNUD (2000); IBGE / dados agregados do PIM/SIDRA (2001), Atlas de exclusão Social (2003); e bases cadastrais dos principais programas da Secretaria Municipal de Trabalho e Ação Social (SEMTAS) e Caixa Econômica Federal, tais como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa de Subsídio Habitacional de Interesse Social (PSH), Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), Programa Estadual de Habitação (PEH) (2003/2004).

Esses documentos, em certa medida, apontam algumas das trajetórias seguidas por gestões urbanas já efetivadas. No entanto, pode-se inferir que os dados contidos nestes documentos por não terem sido atualizados, os mesmos não refletem a situação real das Áreas de Interesse Social do Município de Natal. Por outro lado, historicamente, essas fontes de dados se constituíram bases relevantes para a reflexão dos problemas que historicamente se apresentam no campo da Habitação de Interesse Social, em Natal, tem possibilitado um diagnóstico da situação presente com elementos possíveis de nortear à elaboração de uma Política para esse setor.

Da análise dos documentos, observa-se que no Plano de Ação, alguns dos avanços podem ser percebidos no tocante a atualização dos dados que apresenta. Esses dados são relativos aos assentamentos informais e a adoção de conceitos adequados ao novo paradigma de planejamento desenvolvido no país a partir dos anos 80, com ênfase para os princípios da função social da propriedade e da cidade, bem como da gestão democrática. Tal documento se constituiu numa das principais

referências para a elaboração do Plano Diretor de Natal instituído em 1994, na medida em que forneceu a base conceitual e de dados para a delimitação das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, definidas como Favelas, Vilas e Loteamentos Irregulares. O Plano de Ação identificou um quadro da situação da moradia de interesse social de Natal pela composição do número de assentamentos informais existentes, expressos pelos seguintes dados: 70 Favelas, 2.217 Vilas e 118 loteamentos irregulares.

Contudo, o conceito de AEIS enunciado no Plano de Ação não passou por processos de revisão e atualização, confirmando-se o seu conteúdo nos demais documentos oficiais de planejamento gerados pelo poder público estadual e municipal, nos últimos dez anos. Assim, na atualidade, este conceito ainda é utilizado como um dos principais parâmetros para identificação das populações vulneráveis que compõem os assentamentos informais em Natal.

Entretanto, a análise dos diferentes documentos para a elaboração deste diagnóstico evidenciou que o conceito de AEIS em questão apresenta limites conceituais, uma vez que não incorpora significativas parcelas da população de baixa renda, em especial aquela que percebe renda até 3 salários mínimos, que não se encontram nas favelas, vilas e loteamentos irregulares. Sem condições adequadas de **habitabilidade**, essas populações não vêm sendo considerados nas políticas de habitação de interesse social do Município de Natal. Estudos recentes⁶ demonstram, por exemplo, que a ocupação das margens do Rio Potengi e das encostas da Av. Getulio Vargas, é marcada pela presença de habitações precárias e irregulares, que, no entanto, não são incorporadas na dimensão do conceito de AEIS.

⁶ TINOCO, Marcelo Bezerra de. **Arquitetura em Disputa**. O Lugar do Projeto Urbano na ocupação da cidade. Ocupação turística e ocupação de interesse social. Tese Doutorado. Faculdade de Arquitetura. Universidade de São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2001

TINOCO, Marcelo; VILAÇA, Ana Paula de O. **Novos enunciados de Projeto em Áreas de Interesse Social: um olhar sobre as Áreas Especiais de Interesse Social de Natal**. Anais do I Congresso Brasileiro sobre Habitação Social. Florianópolis: UFSC, 2003

BENTES, Dulce; TINOCO, Marcelo. **Planejamento e Gestão do Patrimônio Ambiental: um estudo na orla marítima de Natal (1984-2002)**. Relatório Final de Pesquisa. Natal: PPG/UFRN, 2004.

Um outro aspecto a ser considerado é que os Planos propostos na última década foram elaborados para serem implementados no âmbito de uma Política Habitacional do Município, algo que não se confirmou na sua totalidade. Suas diretrizes não tiveram desdobramentos mais efetivos de operacionalização, sobretudo, aquelas no tocante à regularização fundiária e à implementação da infraestrutura urbana e de equipamentos sociais. Nesse sentido, mesmo com os avanços identificados, os Planos, Programas e Projetos confirmaram-se como instrumentos isolados e desarticulados das demais políticas públicas.

Avanços significativos, entretanto podem ser observados no âmbito das políticas estruturantes ou preventivas, especialmente no campo legislativo. Destaca-se a promulgação do Plano Diretor de Natal (Lei 07/94), com o aprofundamento do sistema de planejamento e atualização de mecanismos de participação e de constituição do fundo de urbanização, além do Código de Obras (2004). O Plano Diretor de 1994 representou uma conquista da sociedade civil organizada, tendo incorporado vários instrumentos urbanísticos de regulação voltados para o enfrentamento dos processos de retenção especulativa da terra urbana, a exemplo do IPTU Progressivo no Tempo, Outorga Onerosa e Relatório de Impacto de Vizinhança. Entretanto, a implementação desses instrumentos ainda encontra limites de operacionalização em Natal, o que tem dificultado o tratamento da questão habitacional em termos preventivos, ou seja, de antecipação dos problemas habitacionais e sobretudo da irregularidade urbana. Verifica-se, por exemplo, o lento processo de regulamentação dos assentamentos informais, visto pelas experiências da AEIS Mãe Luiza, em 1995, o Passo da Pátria em 2002 e o Jardim Progresso, em 2004. Ressalta-se que as regulamentações mais recentes foram viabilizadas a partir da instituição da Medida Provisória 2.220 / 01, que prevê a regularização fundiária em áreas públicas.

Observa-se também que os documentos analisados para este diagnóstico tratam superficialmente sobre os novos instrumentos urbanísticos, sobretudo no que se refere aos mecanismos de regulamentação do uso e ocupação do solo em áreas de interesse social. São exemplos a ausência de fundamentação e dificuldades em detectar os pontos positivos e avanços nos mecanismos utilizados em várias

experiências no País e inseridos na regulamentação das AEIS Mãe Luiza, que incorpora estratégias de restrição quanto ao remembramento de lotes e sistema viário, significando meios relevantes de enfrentamento das práticas de concentração fundiária, face aos processos especulativos. Ressalta-se que, ao contrário do que é indicado nos documentos oficiais citados, no sentido de tomar uma AEIS já regulamentada como modelo para as demais, no caso Mãe Luiza, entende-se que nenhuma experiência de AEIS regulamentada deverá servir necessariamente de padrão para as demais, sendo indicada a elaboração dos fundamentos técnicos no âmbito da Política Habitacional Municipal, atendendo às especificidades de cada assentamento.

No campo da gestão, observou-se lacunas quanto à constituição do fundo de urbanização e da aplicação desses recursos na área da habitação de interesse social. O Código de Obras - Lei 055/04 proporciona a simplificação de Ritos para a licitação de obras, abrangendo as perspectivas ambiental e social nas suas especificações, além de demarcar um momento de avanço no tocante à democratização da gestão urbana, notadamente da política habitacional do município. Tal instrumento apresenta avanços tais como a flexibilização e simplificação dos procedimentos burocráticos e de autorização para reformas e construções. Esta Lei 055/04 criou procedimentos diferenciados, permitindo que pequenas construções e reformas possam ser dispensadas do pagamento de taxas, além de prever, para população de baixa renda, um apoio técnico da prefeitura em pequenas construções.

No tocante às políticas emergenciais ou curativas, uma questão central identificada é a fragilidade das atualizações cadastrais dos assentamentos irregulares, com explícitas dificuldades para o tratamento das vilas e dos loteamentos irregulares. As ações efetivadas no campo da habitação de interesse social foram direcionadas predominantemente para favelas, cujas prioridades e critérios de intervenção estiveram mais relacionadas às demandas emergenciais, quanto as oportunidades de captação de recursos de outras esferas governamentais, do que propriamente às especificações contidas nos planos elaborados ao longo desses dez anos. São exemplos a urbanização das favelas

África, José Sarney, Baldo, Beira Rio, Detran, Alto do Farol, Planalto, Novo Horizonte e , mais recentemente, o Passo da Pátria.

Os documentos mais atuais a exemplo do Natal 2015, Natal 3º Milênio e do PEMAS, reafirmam o público alvo das políticas habitacionais de interesse social como sendo aquelas populações que possuem faixa de renda até 3 salários mínimos. Com base no censo 2000, verifica-se que dos 177.779 chefes de família entrevistados em Natal, cerca de 60,79% (108.063) insere-se na faixa de renda de até 3 salários mínimos. (Tabela 7 e Anexo 02)

Tabela 7: Rendimento dos Chefes de Família em Natal

RENDIMENTOS (S.M)	CHEFES DE FAMILIA	%
Sem Rendimentos	15.225	8,56
0 A ½ S.M	1.893	1,05
½ A 1 S.M	34.298	19,29
1 A 2 S.M	37.899	21,31
2 A 3 S.M	18.748	10,54
TOTAL	108.063	60,79

Fonte: IBGE/Dados construídos com base nos dados da amostra do CENSO 2000.

Portanto, a faixa de renda até 3 salários mínimos confirma-se como um dos parâmetros a serem considerados na definição da política habitacional de interesse social no município de Natal.

Uma outra constatação diagnóstica feita a partir da análise dos documentos, é que a abordagem do problema habitacional no âmbito da Região Metropolitana ainda é recente e preliminar nas políticas habitacionais em Natal. O documento Natal 2015 enfoca esse aspecto sem, contudo, apresentar uma especificação de *quanto, como e onde* ocorreriam as ações concretas. Por outro lado, a habitação é vista como uma necessidade social, sobretudo no contexto do aumento do tecido urbano metropolitano, o que deve apontar para a oferta de moradia além das fronteiras territoriais da cidade. Tomando tais documentos como referência, coloca-se a necessidade de incorporação dos dados relativos aos Municípios de São José de Mipibu e Nísia Floresta, integrados à Região Metropolitana de Natal, através da Lei Complementar n. 221 de 10/01/2002, publicada no D.O. de 11/01/2002.

Entretanto, existem outros avanços analíticos que podem ajudar na compreensão da política habitacional local. O Plano Estratégico Natal 3º Milênio faz algumas projeções econômicas sobre os fatores que possibilitam o crescimento econômico sustentável até 2015, embora não faça referência à questão habitacional. No citado documento são especificados alguns dados estatísticos, especialmente os direcionados ao turismo, infra-estrutura e os novos empreendimentos imobiliários localizados no litoral norte e sul da Região Metropolitana. Trata as atividades econômicas como a fruticultura, o pólo gás-sal e atividade turística como atividades econômicas motrizes para o desenvolvimento sustentável local.

Enfim, pode-se observar que os dados secundários disponíveis nos Planos e Programas analisados são distintos em termos de coleta de informações privilegiadas, porém não possibilitam uma visão qualificadora da real situação da **habitabilidade** nas áreas de interesse social no município. São dados secundários que apresentam indicativos de como está a situação habitacional em Natal, com um enfoque bastante específico o que compromete uma visão mais ampliada da realidade habitacional do município. O indicativo com base nessa análise é a identificação da necessidade de uma pesquisa quantitativa/qualitativa mais precisa, a partir de categorias que possam se constituir indicações para a formulação e implementação de políticas públicas de habitação de interesse social.

Este diagnóstico, em síntese, reflete o seguinte quadro da situação habitacional das habitações de interesse social de Natal:

3.1 Assentamentos Irregulares

Constatou-se que no período de 1993 a 2004, os dados de identificação do número de favelas, vilas e loteamentos irregulares não foram atualizados. De acordo com dados do IBGE (2000) o ano da última atualização do cadastro de loteamentos irregulares ocorreu em 1998. Constata-se que a situação da habitação de interesse social em Natal é expressa pelos seguintes dados:

Tabela 8: Assentamentos Subnormais em Natal

Assentamentos Subnormais	Quantidade
Favelas	70
Vilas	2217
Loteamentos Irregulares	118
Famílias Com Renda Até 3 Salários Mínimos	15233
Domicílios	14458
População	65122

Fontes: Plano de Ação 93/96; PEMAS 2001.

Comparando-se os dados do Plano de Ação (1993/96), o Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais (PEMAS/2000/2001) e o mapa produzido pela SEMTAS-2004 (Anexo 03), verifica-se que há uma série de divergências que compromete a definição da demanda habitacional expressa pela população que ocupa favelas, vilas e loteamentos irregulares, conforme pode-se observar no Quadro 7.

Essa é uma limitação que perpassa todos os Planos e Programas desenvolvidos no citado período e que se confirma no presente diagnóstico, face a ausência de um levantamento cadastral atualizado. Ressalta-se que um levantamento para a produção do referido cadastro não foi previsto no Termo de Referência apresentado pela Prefeitura Municipal de Natal relativo à elaboração da proposta de Política Habitacional de Interesse Social, constituindo-se este fato num entrave para a definição de um diagnóstico mais preciso e diferenciado acerca da situação dos assentamentos irregulares na cidade de Natal⁷.

⁷ Dentre as ações previstas pelo Ministério das Cidades para a capacitação dos municípios no campo da Política Habitacional destacam-se os seguintes termos de referência: Cadastro dos Assentamentos Informais; Cadastro das Áreas de Risco; Política de Habitação de Interesse Social; Reforma Administrativa e Gestão. Em Natal, o primeiro produto a ser desenvolvido foi o da proposta da PHIS, que se encontra expressa neste Relatório Diagnóstico.

Quadro 6: Composição dos Assentamentos por região/bairro de Natal.

ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS DA CIDADE DE NATAL

(Comparação entre dados presentes no Plano de Ação-1993, PEMAS-2001 e mapa produzido pela SEMTAS-2004)

REGIÃO	BAIRRO	ASSENTAMENTO	P. AÇÃO	PEMAS	SEMTAS	OBSERVAÇÕES
NORTE	POTENGI	KM8				
		Alto da Torre				SM: está no bairro REDINHA
		Raio de Sol				SM: está no bairro REDINHA
		Garis				SM: está no bairro REDINHA
		Serraria				
		Bem-te-vi				
		Lagoa Azul				
		Gramorê				PEMAS: está em Lagoa Azul
	LAGOA AZUL	José Sarney				
		Cidade Praia				
		Piratininga				
		Gramorê				
		Pirassununga				
		Eldorado				
		Lago Azul				
	REDINHA	Jd. Primavera				SM: está no bairro NOSSA SENHORA DA APRESENTAÇÃO
		Jd. Progresso				SM: está no bairro NOSSA SENHORA DA APRESENTAÇÃO
		Floresta				SM: consta como sendo o mesmo assentamento que "Salinas"
		África				
		Salinas				SM: consta como sendo o mesmo assentamento que "Floresta"
	PAJUÇARA	Pompéia				
	N.S. APRESENT.	Olho D'água				
		Santarém				
		Boa Sorte ou Aliança				
	SALINAS	Beira-Rio				
SUL	LAGOA NOVA	T.M. Procópio				
		Coqueiros				
		P.J. Lourenço				
		Aluizio Bezerra				
		Coréia do Nilo				

SUL	PONTA NEGRA	Lagoinha				SM: está no bairro NEÓPOLIS.
		Projetada I				
		Projetada II				
		Alagamar				
		Pião				
	NV. DESCOB.	Potiguarama				SM: denominado "Potyguarana"
		Almas				SM: denominado "Das Almas"
	CANDELÁRIA	Viaduto				
LESTE	MÃE LUÍZA	Sopapo				
		Sopapo (conj.)				
		Barro Duro				
		Aparecida				
		Alto da Colina				
	CIDADE ALTA	Paço da Pátria				
		Areado				PA: "Areado" aparece duas vezes seguidas na tabela.
		Pantanal				
		Pedra do Rosário				
	ALECRIM	Formigueiro				
		Ocid. Baixo				
		Ocid. Cima				
	SANTOS REIS	Brasília teimosa				
		Vietnã				
OESTE	PRAIA DO MEIO	Encosta/Escadaria				
		Rua do Motor				
	ROCAS	São José/Jacó				
	RIBEIRA	Maruim				
	TIROL	Hospício				
	BARRO VERM.	Baixada Fluminense				
	F. CAMARÃO	Maré				SM: o mesmo que "Salgadinho" e está em BOM PASTOR.
		Barreiros				
		Promorar				SM: está no bairro CIDADE NOVA.
Torre					SM: também denominado "Alta tensão"	

OESTE	F. CAMARÃO	Fio	■	■	■	
		Alemão	■	■	■	PA: localizado no bairro das QUINTAS.
		Novo Horizonte/Japão	■	■	■	SM e PA: localizado no bairro das QUINTAS.
		Lavadeiras	■	■	■	
		Wilma Maia	■	■	■	
	BOM PASTOR	Salgadinho	■	■	■	SM: consta como sendo o mesmo assentamento que "Maré".
		Mereto	■	■	■	
		Cruzeiro	■	■	■	
		N.S. das Vitórias	■	■	■	
		Cambuim	■	■	■	
	CIDADE NOVA	Alta Tensão	■	■	■	SM: está no GUARAPES / PA: está em BOM PASTOR
		Urubu	■	■	■	
		Palha	■	■	■	
	GUARAPES	Baixinha	■	■	■	
		Planalto	■	■	■	
		Alto dos Guarapes	■	■	■	
		Sítio Novo	■	■	■	SM: está no mapa denominado como "Sítio Guarapes".
	NORDESTE	Mosquito	■	■	■	
		Curtume	■	■	■	
	CID. ESPERANÇA	DETRAN	■	■	■	SM: está localizado no bairro CIDADE NOVA
	N.S. NAZARÉ	Nasc. Castro	■	■	■	
	DIX-SEPT ROSADO	Treze de Maio	■	■	■	

Fonte: Elaboração própria, 2004.

Legenda:

- Consta
- Não consta

SM – Mapa elaborado pela SEMTAS 2004.

PA – Plano de Ação

3.2 Conceito de AEIS

Um outro dado referente à fragilidade dos números apresentados, se reporta ao conceito de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) que embasa a definição dos assentamentos informais, como já se mencionou anteriormente. Nos documentos PEMAS, Natal 2015, por exemplo, define-se e reafirma-se o público alvo das políticas habitacionais de interesse social, como sendo aquele que percebe renda até 3 salários mínimos. Contudo, constatou-se que as favelas, vilas e loteamentos irregulares identificados não expressam a totalidade dos assentamentos passíveis de serem considerados de interesse social. Há uma população significativa que embora perceba renda até 3 salários mínimos e ocupe moradias que não apresentam condições adequadas de **habitabilidade**, não estão incluídas na categoria das áreas e habitações de interesse social na políticas e ou programas habitacionais implementadas pelo município de Natal ou Governo do Estado nos últimos dez anos.

Conclui-se assim que há necessidade de se incorporar à dimensão conceitual de Áreas de Interesse Social, as demais populações com renda até 3 salários mínimos e cujos assentamentos não apresentam condições adequadas de habitabilidade.

3.3 Políticas Preventivas: legislação urbanística

Foi visto que o Plano Diretor de Natal (Lei 07/94) se encontra atualizado no tocante a adoção de instrumentos urbanísticos de regulação do uso e ocupação do solo urbano potenciais para o enfrentamento dos processos de especulação de terra urbana. Porém, a implementação desses instrumentos tem apresentado limites no processo de operacionalização, o que repercute sobre a possibilidade de se avançar no campo da Política de Habitação de Interesse Social em Natal.

O Código de Obras (Lei 055/04) demarca avanços face aos processos de licitação de obras, tendo em vista as perspectivas ambiental e social. Da análise do

Código de Obras, verifica-se a necessidade de inserção e desdobramentos dos mecanismos de regulação compatíveis com as especificidades dos assentamentos informais.

3.4 Políticas Preventivas: Oferta de Novas Moradia

A exemplo do que se observou em relação ao cadastro dos assentamentos informais, o município não dispõe de dados mais precisos em relação à demanda por novas moradias. Assim, foi possível constatar apenas a demanda explícita nos cadastros de inscritos para os Programas PAR e PSH, junto à Caixa Econômica Federal, e aquela parcialmente identificada pela Prefeitura Municipal de Natal, através da SEMTAS, no tocante as áreas de risco.

Foi observado, por exemplo, que o Programa de Subsídio de Interesse Social está sendo implementado em área cedida pelo Estado, na área de Interesse Social do Jardim Progresso, em convênio com a Prefeitura e Governo Estadual, tendo sido previstas a construção de 300 casas, das quais 100, serão construídas pelo PSH, através da Prefeitura e Caixa Econômica Federal e as 200 restantes com recursos próprios do Governo do Estado.

No total identificado, dos dados apreendidos relativos ao PSH, dos 1.552 inscritos, foram selecionadas 100 pessoas para o Jardim Progresso acima citado. No tocante ao PAR, temos que dos 9.170 inscritos para o programa, foram atendidas 3.682 pessoas, o que corresponde a 40,15% da demanda por novas moradias.

Ainda em 2004, dentre as ações do Governo do Estado, está prevista a melhoria de 800 unidades habitacionais, com meta de 2.175 até 2007. Dos dados que pudemos apreender, observa-se que a meta para 2004 é de 4.160 moradias, e até o ano de 2007 será de 15.845 unidades habitacionais.

No cenário estadual, conforme dados da SETHAS (2004), o déficit quantitativo do estado do Rio Grande do Norte em 2000, era de 163.983 unidades habitacionais, com variação de 55% em relação ao ano de 1995 que neste período era de 106.000 moradias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a realização deste diagnóstico, aponta-se questões que serão relevantes para a formulação da proposta da Política Habitacional de Interesse Social para o Município de Natal, na fase subsequente.

Conclui-se assim pela necessidade de revisão conceitual e metodológica da classificação da habitação social, com conseqüente redefinição espacial das frações urbanas que abrigam a população alvo da Política em questão. A análise da cidade a partir do indicador de carência habitacional orientará a redefinição da espacialização de áreas de interesse social em Natal, aproximando-a do conceito de Habitação Adequada.

Considerando, portanto, que a construção de um novo indicador é condição prévia e necessária para a elaboração da análise da capacidade real do município de atender as demandas habitacionais de interesse social, remete-se para a necessidade urgente de elaboração do cadastro dos assentamentos subnormais, de modo a possibilitar o estudo prospectivo para os próximos 20 anos conjuntamente com a elaboração da Política Habitacional de Interesse Social.

A adoção de indicadores de carência habitacional e a aplicação de novos parâmetros metodológicos para delimitação das AEIS, permitirá não só a identificação do déficit e da carência habitacionais, mas também a inadequação habitacional do município de Natal, superando-se de certa forma o problema da fragilidade dos dados cadastrais relativos aos assentamentos irregulares em estudo.

BIBLIOGRAFIA

AGENDA HABITAT. In: SAULE JR, Nelson. (Coord.). Direito À Cidade. Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Limonad, 1999.

BENTES SOBRINHA, Maria Dulce P. **Patrimônio Público, Gestão do Território, Direito ao Meio Ambiente**. Os bens da União e dos Estados na implantação hoteleira e turística no litoral leste do Rio Grande do Norte (1930-1990). Tese (Doutorado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

BENTES, Dulce; TINOCO, Marcelo. **Planejamento e Gestão do Patrimônio Ambiental: um estudo na orla marítima de Natal (1984-2002)**. Natal: UFRN, 2004. (Relatório Final de Pesquisa).

FIERN. **Natal 3.º Milênio**. Natal, 1999.

IBGE. Pesquisa de Informações Municipais. Disponível em: < www.ibge.gov.br > . Acesso em: 22 jul.2004.

IPEA;UFPE; IPLANAT. **Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano**. Natal,1997.(Relatório Nº 2. Levantamento e Análise dos Problemas da Gestão do Uso e Ocupação do Solo e Proposição de Políticas Públicas. Região Metropolitana de Natal).

IPLANAT. **Habitação Popular em Natal: Plano de Ação 1993-1996**. Natal,1993.

METRODATA. Observatório das Metrópolis. Rio de Janeiro: IPPUR;UFRJ, 2004. Disponível em < www.ufrj.br/ippur/observatoriodasmetropoles/metrodada/ich > . Acesso em: 24 jul 2004.

POCHMANN, Marcio; AMORIM, Ricardo; (Orgs). **Atlas da Exclusão Social no Brasil**. São Paulo; CORTEZ, 2003. CD-ROOM.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL . **Lei Complementar 055/04** de 27 de Janeiro de 2004 Institui o Código de Obras do Município de Natal.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL **Natal. Lei 4.912/97** de 10 de Dezembro de 1997. Institui a categoria de imóvel regularizado para imóveis e lotes que especifica.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL. **Lei Complementar 07/94** de 05 de setembro de 1994.

PREFEITURA MUNICIPAL DO NATAL. **PEMAS- Plano estratégico municipal para assentamento subnormais**. Natal: SEMTHAS,2001.

SAULE JR, Nelson . **Agenda Habitat**. In: Direito À Cidade. Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Limonad, 1999.

SEMAP. **Natal 2015**. Natal: SEMAP, 2000.

SILVA. Alessandro Ferreira Cardoso da. **DEPOIS DAS FRONTEIRAS: A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS DE POBREZA NA PERIFERIA NORTE DE NATAL/RN**, Dissertação (Mestrado em Arquitetura e urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2004.

TINOCO, Marcelo Bezerra de. **Arquitetura em Disputa**. O Lugar do Projeto Urbano na ocupação da cidade. Ocupação turística e ocupação de interesse social. Tese (Doutorado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo. 2001.

TINOCO, Marcelo; VILAÇA, Ana Paula de O. **Novos enunciados de Projeto em Áreas de Interesse Social: um olhar sobre as Áreas Especiais de Interesse Social de Natal**. Anais do I Congresso Brasileiro sobre Habitação Social. Florianópolis: UFSC, 2003.

ANEXO 01
RELAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS EXISTENTES NA
CIDADE DO NATAL

DATA DA ATUALIZAÇÃO SETEMBRO/2001

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
1	NORTE	POTENGI	KM 8	180	F	30%	38	38	2		X	40	X	X	0	100	N	Conter Invasões	Mangue e linha férrea
2			ALTO DA TORRE *	584	L	NÃO	146	146	0		X	146	X	X	0	0	S	Urb. Const. equipamentos	Plano
3			RAIO DE SOL *	242	L	NÃO	60	60	0		X	60	X	X	0	0	S	Urbaniz.const.equipamentos	Plano
4			GARIS *	323	L	NÃO	80	80	0		X	80	X	X	0	0	N	Urb.,const.equipamentos	Plano
5			SERRARIA	150	C	40%	26	26	1	X	X	27	X	X	0	0	N	Remoção de todas as famílias	Leito de Rua / Área de mangue
6		LAGOA AZUL	JOSÉ SARNEY	12.415	C	25%	2.516	2.516	132		X	2.648	X	X	0	2	N	Remoção das unidades em áreas de risco	Área verde e leito de rua do Nova Natal / depressão
7			LOT. CID. PRAIA	535	C	25%	87	87	5		X	92	X	X	0	2	N	Remoção da um.em áreas de risco	Área verde e alagadiço
8			PIRATININGA	590	L	NÃO	127	127	7		X	134	X	X	0	0	N	Paviment. e construção de equipam. comunit.	Leito de rua e área verde do conj. Gramoré/ dunas
9			GRAMORÉ	300	C	NÃO	53	53	6		X	* 59	X	X	0	0	S	Pavimentação e melhoria sanitária	Dunas
10			PIRASSUNUNGA	85	L	NÃO	33	33	3		X	35	X	X	0	0	N	Paviment. Melhoria sanit e equip. comunitário	Área verde do conj Gramoré/ dunas
11		REDI-NHA	J. PRIMAVERA *	1.120	C	SIM	280	280	5		X	52	X	X	0	0	N	Remoção dos q estão em área de risco	Apenas os que estão na lagoa
12			J. PROGRESSO *	136	C	SIM	34	34	0		X	34	X	X	0	0	N	Remoção dos que estão em área de risco	Apenas os que estão na lagoa

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
13	NORTE	REDINHA	FLORESTA	85	C	NÃO	24	24	1		X	25	X	X	0	0	N	Paviment. Melhoria sanit e equip. comunitário	Declive/dunas
14			ÁFRICA *	2023	F	50%	550	550	193	X	X	743	X	X	0	0	S	Remoção de 50%	Área de mangue, Patr. Mun. / Dunas
15			SALINAS	250	F	50%	56	56	07	X	X	63	X	X	0	0	N	Remoção de 50%	Área de mangue
16		PAJUÇARA	POMPÉIA	1075	L	NÃO	276	276	14		X	290	X	X	0	0	N	Paviment. Melhoria sanit e equip. comunit.	Lot. / Leito de rua plano
17		N.S. APRESENTAÇÃO	OLHO D'ÁGUA	760	C	NÃO	117	117	14	X	X	131	X	X	0	0	S	Paviment. Melhoria sanit e equip. comunit.	Plano/leito de rua
18			SANTARÉM	130	C	NÃO	43	43	5		X	48	X	X	0	0	N	Paviment. Melhoria sanit e equip. comunit.	Pat. Est. E Mun. irregular./leito de rua
19			BOA SORTE OU ALIANÇA	670	L	SIM	130	130	3		X	133	X	X	0	0	N	Remoção de 34 famílias	Área verde do lot. Boa Sorte / lagoa
20		SALINAS	BEIRA RIO	550	F	SIM	112	112	30	X	X	125	X	X	0	0	S	Área em processo de urbanização	Atuação conjunta Gov. do Est. e Pref. Domínio da Marinha / mangue
21	SUL	LAGOA NOVA	T.M. PROCÓPIO	1000	L	NÃO	230	230	0		X	242	X	X	0	100	N	Melhoria sanit e equip. comunitário	Loteamento regular / plano
22			COQUEIROS	710	L	NÃO	150	150	8		X	158	X	X	0	95	N	Melhoria sanit e equip. comunitário	Loteamento regular / plano
23			P.J. LOURENÇO	840	L	NÃO	190	190	10		X	200	X	X	0	100	N	Melhoria sanitária	Loteamento regular / plano
24			ALUÍZIO BEZERRA	320	L	NÃO	92	92	05		X	97	X	X	0	100	N	Melhoria sanitária	Loteamento regular / plano
25			CORÉIA DO NILO	390	L	NÃO	88	88	05		X	93	X	X	0	100	N	Melhoria sanitária	Loteamento regular / plano
26		PONTA NEGRA	LAGOINHA	310	F	NÃO	72	72	04		X	76	X	X	0	0	N	Melhoria sanitária	Leito de rua / elevação
27			PROJETADA I	50	F	NÃO	08	08	01		X	09	X	X	0	0	N	Remoção	leito de rua / dunas
28			PROJETADA II	200	F	NÃO	44	44	05	X		49	X	X	0	0	N	Remoção	leito de rua / dunas

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
29	SUL	NOVA ESCOBERTA	POTIGUARAMA	400	L	NÃO	63	63	03		X	66	X	X	0	100	N	Melhoria sanitária	Leito de rua e parque das dunas
30			ALMAS	330	L	NÃO	46	46	02		X	48	X	X	0	90	N	Geração de emp. renda	Loteamento regular / dunas
31		CANDELÁRIA	VIADUTO	750	L	NÃO	150	150	08		X	158	X	X	0	90	N	Urbanização e melhoria sanitária	leito de rua / plano
32	LESTE	MÃE LUIZA	SOPAPO	440	F	SIM	92	92	05		X	97	X	X	0	60	N	Remoção	Foreiro / dunas
33			BARRO DURO	830	L	NÃO	123	123	06		X	129	X	X	0	90	N	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / dunas
34			APARECIDA	1820	L	NÃO	733	733	08		X	771	X	X	0	100	S	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / dunas
35			ALTO DA COLINA	270	L	NÃO	52	52	03		X	55	X	X	0	50	S	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / dunas
36		CIDADE ALTA	PASSO DA PÁTRIA	1495	F	SIM	293	293	15	X	X	308	X	X	0	90	S	Remoção	Área de mangue
37			AREADO	735	F	SIM	139	139	07	X	X	146	X	X	0	98	N	Remoção	Mangue domínio da COSERN
38			PANTANAL	122	F	SIM	30	30	0	X		30	0	0	0	0	N	Remoção	Domínio da Marinha / mangue
39		ALE-CRIM	FORMIGUEIRO	70	C	NÃO	16	16	02		X	18	X	X	0	10	N	Urbanização com melhoria sanitária	Domínio da Marinha / mangue
40			OCID. DE BAIXO	381	F	SIM	127	127	0	X	X	127	X	X	0	5	N	Remoção	Domínio da Marinha / mangue
41		SANTOS REIS	BRAS. TEIMOSA	3115	L	NÃO	556	556	0		X	586	X	X	0	95	S	Geração de emprego e renda	Foreiro / dunas
42			VIETNÃ	1045	L	NÃO	200	200	10		X	210	X	X	0	98	N	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / dunas

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
43	OESTE	PRAIA DO MEIO	ENCOSTA/ ESCADARIA	110	L	SIM	22	22	01		X	23	X	X	0	98	N	Remoção	Área de preserv .ambiental foreiro / encosta
44			RUA DO MOTOR	1375	L	SIM	336	336	18		X	354	X	X	0	100	S	Remoção	Área de preserv. Ambiental / declive
45		ROCAS	SÃO JOSÉ/JACÓ	150	F	SIM	38	38	2	X	X	40	X	X	0	20	N	Remoção	Área de preser. Ambiental / encosta
46		RIBEIRA	MARUIM	685	F	NÃO	140	140	7		X	147	X	X	0	95	N	Urbanização com melhoria sanitária	Invasão / foreiro / mangue
47		TIROL	HOSPÍCIO	890	L	NÃO	136	136	7		X	143	X	X	0	98	N	Urbanização com melhoria sanitária	Leito de rua / dunas
48		BARRO VERME LHO	BAIXADA FLUMINENSE	300	L	NÃO	70	70	8		X	78	X	X	0	50	N	Urbanização com melhoria sanitária	Loteamento regular prox. ao canal de esgoto sanitário
49		FELIPE CAMARÃO	MARÉ	525	F	SIM	113	113	6	X	X	119	X	X	0	0	N	Remoção	Marinha / mangue
50			BARREIROS	2350	F	SIM	484	484	25		X	509	X	X	0	90	N	Remoção	Área de mangue patri. Est. e elevação
51			PROMORAR	1330	L	NÃO	239	239	12		X	251	X	X	0	60	N	Urbanização com melhoria sanitária	Plano
52			TORRE	230	F	SIM	33	33	04	X		37	X	X	0	0	N	Remoção	Sob rede de alta tensão área verde do vida nova c/ dunas
53			FIO	1180	F	SIM	217	217	26	X	X	243	X	X	0	0,5	N	Remoção	Sob rede de alta tensão loteam. Felipe Camarão
54			ALEMÃO	150	F	SIM	30	30	4	X	X	34	X	X	0	0	N	Remoção	Sob rede de alta tensão domínio da CHESF plano
55			NOVO HORIZONTE JAPÃO *	4515	F	10%	920	920	48	X	X	968	X	X	0	95	N	Remoção de 22 casas	Riacho próx. Ao esgoto sanitário

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
56	O E S T E	BOM PAS-TOR	SALGADINHO	1370	F	SIM	284	284	15	X	X	299	X	X	0	50	N	Remoção	Área de mangue domínio da Marinha
57			MERETO	1075	L	NÃO	254	254	13		X	267	X	X	0	95	N	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / plano
58			CRUZEIRO	100	L	NÃO	34	34	2		X	36	X	X	0	98	N	Urbanização com melhoria sanitária	Loteamento / plano
59		CIDA-DE NOVA	ALTA TENSÃO	90	F	SIM	17	17	2	X	X	19	X	X	0	0	N	Remoção	Sob rede de alta tensão CHESF /plano
60			URUBU *	230	F	NÃO	38	38	4		X	42	X	X	0	50	N	Urbanização com melhoria sanitária	Lixão
61			PALHA	565	F	NÃO	94	94	5		X	99	X	X	0	0	N	Urbanização com melhoria sanitária	Leito de rua
62		GUA-RAPES	BAIXINHA	281	F	NÃO	67	67	8	X	X	75	X	X	0	0	N	Urbanização com melhoria sanitária	dunas
63			PLANALTO *	1662	F	NÃO	320	320	13	X	X	333	X	X	0	0	N	Urbanização com melhoria sanitária	Plano
64			ALTO DOS GUARAPES *	3547	L	SIM	1342	1342	103		X	1445	X	X	0	0	N	Remoção	Área de preser. Ambiental dunas / encosta
65			SITIO NOVO	135	L	NÃO	33	33	4		X	37	X	X	0	0	N	Urbanização com melhoria sanitária	Dunas
66		NOR-DESTE	MOSQUITO	1265	F	SIM	226.	226	27	X	X	253	X	X	0	20	N	Remoção	Domínio da RFFESA / mangue
67			CURTUME	500	F	SIM	95	95	11	X	X	106	X	X	0	70	N	Remoção	Domínio da RFFESA / mangue
68		CID. ESPE-RANÇA	DETRAN	801	F	NÃO	201	201	24	X	X	225	X	X	0	40	N	Urbanização com melhoria sanitária	Patr. Mun. / plano
69		N. S. NAZA-RÉ	NASC.CASTRO	750	L	NÃO	160	160	08		X	168	X	X	0	100	N	Urbanização com melhoria sanitária	Foreiro / plano

Nº	REGIÃO	BAIRRO	ÁREAS SUB-NORMAIS	POPULAÇÃO	TIPO DE ASSENTAMENTO	ÁREA DE RISCO	Nº HABITAÇÕES	Nº DE FAMÍLIAS		TIPO DE HABITAÇÃO		TOTAL DE FAMÍLIAS	INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE					SUGESTÃO PARA INTERVENÇÃO	OBSERVAÇÕES/ CARACTERÍSTICA FÍSICA
								Titular	Agreg.	B	A		A	E	S	P (%)	Q		
70	OESTE	DIX-SEPT-ROSA-DO	TREZE DE MAIO	1.135	L	NÃO	233	233	12		X	245	X	X	0	98	N	Urbanização com melhoria sanitária	Leito de rua, foreiro / plano
TOTAL				65.122			14.458	14.458	954			15.233							

FONTE:DAS/SEMTAS - PEMAS - SETEMBRO 2001

LEGENDA

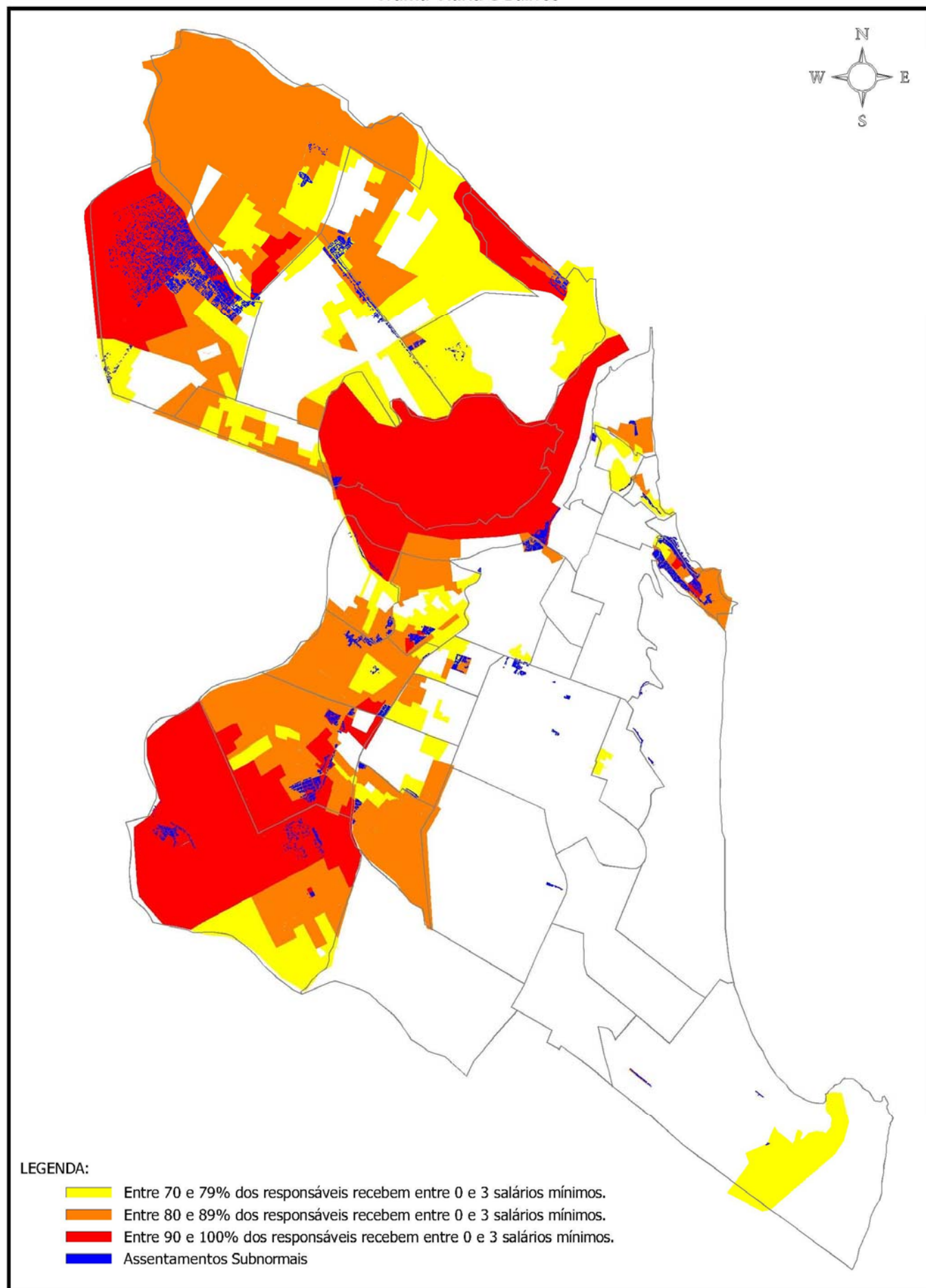
TIPO DE HABITAÇÃO

B = Barraco; A = Alvenaria;

INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE

A = Água; E = Energia; S = Esgoto; P = Pavimento; Q = Equipamentos

ANEXO 02
MAPA DO MUNICÍPIO DE NATAL
- Trama Viária e Bairros -



Conteúdo: Chefes de Família com rendimento mensal de até 3 salários mínimos
Fonte: Dados obtidos a partir de dados do Censo 2000/IBGE

- Trama Viária e Bairros -



Fonte: PMN/SEMTAS, 2004.

ESCALA GRÁFICA

0 500 m 1000 m 2000 m

