

ENTREGÁVEL 0.5

PERR

PLANO EXECUTIVO DE REASSENTAMENTO E
RELOCALIZAÇÃO

Comunidade São Rafael (Fase 2)

Elaboração e implantação do Plano de Desenvolvimento Comunitário nas comunidades do CBR através do Programa João Pessoa Sustentável, no âmbito do município de João Pessoa - PB.

CONTRATO nº 02.007/2021 – UEP/SEGGOV

João Pessoa/PB

FEVREIRO DE 2026

EQUIPE TÉCNICA

Elaboração *Função*

Eleusina Lavôr Holanda de Freitas	<i>Coordenação Geral</i>
Carlos Eduardo Chaguri	<i>Coordenação Geral GCA</i>
Tânia de Almeida Prado Dietziker	<i>Coordenação Técnica Administrativa GCA</i>
Evangelina Pinho	<i>Coordenação Jurídica</i>
Marco Aurélio de Arruda Barros	<i>Arquiteto</i>
Rodrigo de Azevedo	<i>Arquiteto</i>
Shirley Emmanuely Braga Carneiro	<i>Comunicóloga</i>
Maria de Lourdes Costa Souza	<i>Arquiteta - Técnico Social</i>
Maria Raquel Mattoso Mattedi	<i>Socióloga – Técnico Social</i>
Sylvio Fleming Batalha da Silveira	<i>Sociólogo – Técnico Social</i>
Yohanna Ribeiro Klafke	<i>Bióloga -Especialista em Meio Ambiente</i>
Luanna Karolyne de Oliveira Cavalcanti	<i>Assistente Social -Especialista de Gênero</i>
Rodrigo Alves da Costa	<i>Economista - Especialista Econômico</i>
MT COLETA (Microton)	<i>TI</i>
Rubens Diego Lacet Leal Muniz	<i>TI</i>
José Carlos Lima	<i>Arquiteto - Tabulação dos Dados</i>
Letícia Vasques Zerati	<i>Arquiteta</i>
Isabela Said Miguel da Silva Falco	<i>Arquiteto</i>
Danielle Montrezor	<i>Arquiteta</i>
José Camilo Carlos Júnior	<i>Arquiteto</i>

EQUIPE DE CAMPO

Elaboração	Função
Shirley Emmanuely Braga Carneiro	<i>Comunicóloga - Preposta</i>
Livia Pinto de Oliveira	<i>Técnico Social</i>
Kaline Monteiro Cabral	<i>Técnica Social</i>
Ana Clara de Lira Nunes	<i>Técnico Social</i>
Adriana Karla da Silva Pereira	<i>Técnico Social</i>
Danielle Carneiro Pedrosa	<i>Técnico Social</i>
Roberta Teodorico Ferreira da Silva	<i>Técnico Social</i>
Carla Geane de Paiva Garcia	<i>Técnico Social</i>
Jadiel da Silva Araújo	<i>Assistente Social</i>
Maria Ester Ramos	<i>Apoio Administrativo</i>
Cledna Patrício Alves Vieira	<i>Apoio Administrativo</i>
Erick Douglas dos Santos	<i>Apoio Administrativo</i>
Carolina de Lira Nunes	<i>Apoio Administrativo</i>
Shayenne Talita Nascimento da Silva	<i>Apoio Administrativo</i>
Rayene da Cruz Silva	<i>Apoio Administrativo</i>
Eucliane Medeiros de Moraes	<i>Técnico de Campo</i>
Amanda Burity	<i>Engenheira Civil</i>
Leticia Pereira da Silva	<i>Estagiária Serviço Social</i>
Hosana de Oliveira Martins	<i>Estagiária Serviço Social</i>
Emanuely Renata Mauricio	<i>Estagiária Serviço Social</i>
Camilla Silva de Souza	<i>Estagiária Serviço Social</i>
Mayara Caroline Tavares dos Santos	<i>Estagiária Comunicação</i>
Ramon Daniel do Nascimento	<i>Estagiária Engenharia Civil</i>
Rafael de Brito Lira Cavalcante	<i>Estagiário de Arquitetura</i>
Guilherme Nazário Vitorino da Silva	<i>Estagiário de Arquitetura</i>
Álvaro Ferreira Rodrigues de Sousa	<i>Estagiário de Arquitetura</i>
Sara Pereira Dutra	<i>Auxiliar de Serviços Gerais</i>
Iago Emanuel Chagas dos Santos	<i>Cadastrador</i>
Eveny de Arruda Limeira	<i>Cadastradora</i>
Fernanda Lidiane Ferreira da Costa	<i>Cadastradora</i>

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. DESCRIÇÃO GERAL DO PROGRAMA.....	6
3. OBJETIVOS, PRINCÍPIOS NORTEADORES E DIRETRIZES DO REASSENTAMENTO	7
4. MARCO LEGAL	12
5. CONTEXTUALIZAÇÃO	15
6. SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO.....	17
7. PROJETO DE URBANIZAÇÃO DE SÃO RAFAEL	24
8. DIMENSIONAMENTO DA DEMANDA.....	29
9. PROGRAMA DE ATENDIMENTOS E/OU COMPENSAÇÕES DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO DO COMPLEXO BEIRA RIO, NA CIDADE DE JOÃO PESSOA (PB).....	45
10. FASES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS	94
11. MECANISMOS DE CONTROLE DE OCUPAÇÃO	96
12. CONSULTAS PÚBLICAS E ENGAJAMENTO SIGNIFICATIVO DE PARTES INTERESSADAS	100
13. CANAIS DE COMUNICAÇÃO, GESTÃO DE ATENDIMENTOS, RECLAMAÇÕES E QUEIXAS E DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	104
14. ATENDIMENTO A GRUPOS VULNERÁVEIS.....	112
15. PROGRAMAS COMPLEMENTARES	114
16. ARRANJO INSTITUCIONAL	115
17. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO (M&A).....	122
18. ESTIMATIVA DE CUSTOS (ORÇAMENTO)	131
19. CRONOGRAMA	135
20. ÍNDICES	136
21. ANEXOS	140

1. INTRODUÇÃO

O Plano Executivo de Reassentamento e Relocalização (PERR) da comunidade de São Rafael foi elaborado seguindo as diretrizes do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização do programa (2020), além das Políticas Operacionais do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), em especial as políticas operativas OP-710 (Reassentamento Involuntário) e a OP-761 (sobre Igualdade de Gênero em Desenvolvimento), além das normas federais, estaduais e municipais referentes ao tema. O processo de consultas públicas do PERR da Comunidade São Rafael foi estruturado em dois momentos. O primeiro foi realizado em junho de 2024 e contemplou a parcela da comunidade exposta a diferentes tipos de risco, tais como imóveis sobrepostos a redes de infraestrutura e áreas suscetíveis a desmoronamento, além de histórico consolidado e recorrente de inundações, devidamente registrados pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC). Esse documento consolidou os estudos técnicos já existentes e definiu o cenário de intervenção necessário para a garantia da segurança e do bem-estar das famílias residentes.

Em decorrência das solicitações apresentadas pelas comunidades São Rafael e Padre Hildon Bandeira, o Município, em comum acordo com as comunidades envolvidas e com o BID, deliberou pela complementação dos estudos técnicos e consolidação o cenário de afetação. Ressalta-se que todo esse contou com o acompanhamento do Ministério Público Federal.

O segundo momento das consultas públicas refere-se então a apresentação deste cenário consolidado, conforme apresentado no presente documento.

Para facilitar a leitura foram organizados cinco anexos onde poderão ser consultadas informações complementares, são eles: a descrição e componentes do Programa João Pessoa Sustentável (21.1), o arcabouço legal que embasam o Programa (21.2), a metodologia de contagem dos selos e cadastros (21.3), o detalhamento das fases e procedimentos operacionais para a execução do reassentamento (21.4), e o detalhamento da estimativa das compensações propostas (21.5).

2. DESCRIÇÃO GERAL DO PROGRAMA

Em 2018 a Prefeitura de João Pessoa e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) assinaram contrato de financiamento referente ao Programa ‘João Pessoa Sustentável’ (BR-L1421) que tem como objetivo principal promover a sustentabilidade urbana de João Pessoa por meio da melhoria urbana, econômica e de gestão municipal. Entre seus objetivos específicos estão:

- I. Redução das carências de infraestrutura e de serviços em áreas subnormais;
- II. Diminuição do déficit habitacional;
- III. Modernização dos instrumentos de planejamento urbano; e
- IV. Melhoria da eficiência na gestão dos recursos públicos e na prestação de serviços.

Dentre as ações previstas pelo Programa, encontra-se no Componente 1 aquelas voltadas ao Desenvolvimento Urbano e Gestão da Cidade e no Subcomponente 3¹, a indicação de Reassentamento e Atividades Sociais, com a previsão de medidas efetivas para o Melhoramento do Habitat em Assentamentos Irregulares Vulneráveis.

O processo de reassentamento involuntário ocorrerá em função de ações vinculadas ao componente 1 do Programa (ver anexo 21.1), em específico aquelas intervenções para substituição de moradias em risco.

¹ O Subcomponente 3 prevê efetivamente ações para o Melhoramento do Habitat em Assentamentos Irregulares Vulneráveis. Uma dessas ações é a realocação de famílias em situação de risco nas comunidades do Complexo Beira Rio (CBR).

3. OBJETIVOS, PRINCÍPIOS NORTEADORES E DIRETRIZES DO REASSENTAMENTO

Os objetivos, princípios e diretrizes que orientam a elaboração e a execução do Plano de Execução de Reassentamento e Relocalização (PERR), constituindo o arcabouço conceitual, normativo e operacional que fundamenta o processo de deslocamento, remanejamento e reassentamento das famílias e atividades econômicas afetadas pelo cenário de intervenção do Programa João Pessoa Sustentável.

A definição desses elementos parte do reconhecimento de que o reassentamento involuntário configura um impacto social de elevada complexidade, com implicações diretas sobre as condições de vida, os vínculos sociais, as atividades produtivas e o exercício do direito à moradia digna. Nesse sentido, o PERR é orientado pelas diretrizes da Política Operacional OP-710 do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), pelo Plano de Diretor de Reassentamento e Relocalização (PDRR) do Programa, bem como pelo marco legal vigente, buscando assegurar que todas as ações sejam conduzidas de forma ética, participativa, transparente e socialmente justa.

Os objetivos estabelecem os resultados a serem alcançados e os parâmetros para a condução do processo de reassentamento, definindo tanto o propósito geral do Plano quanto as metas específicas relacionadas à mitigação de impactos, à garantia de direitos e à organização institucional. Os princípios expressam os valores e compromissos que devem nortear todas as decisões e práticas adotadas, reforçando a centralidade da proteção à vida, da participação social, da não realização de despejos forçados e da promoção da moradia digna. Por sua vez, as diretrizes traduzem esses princípios em orientações práticas e operacionais, orientando a implementação das medidas de reassentamento, compensação e acompanhamento social, de forma integrada às demais frentes do Programa.

Uma das medidas importantes para minimização dos deslocamentos territoriais – e consequente redução de impactos – foi a escolha de terrenos para o reassentamento localizados no próprio Complexo Beira Rio, onde estão sendo construídos conjuntos habitacionais para atender a população a ser reassentada. Conforme demonstrado na imagem abaixo, os três empreendimentos habitacionais estão implantados em localizações estratégicas, próximos às comunidades de origem, com o objetivo de preservar as relações socioterritoriais já estabelecidas.

Figura 1. Relação das 8 comunidades afetadas do Complexo Beira Rio com a localização dos 3 terrenos destinados à construção dos projetos para reassentamento



Fonte: Demacamp /GCA, 2023.

3.1.OBJETIVOS

Considerando os objetivos da intervenção, tem-se que os objetivos do reassentamento em si são:

- Resguardar a vida de famílias atualmente em ocupações de risco;
- Garantir o atendimento adequado, justo e respeitoso aos ocupantes e/ou proprietários dessas áreas.

Assim sendo, o planejamento das ações ora apresentadas neste PERR contempla as diretrizes da OP-710 do BID e do PDRR do Programa, assim como se alinha do marco legal relativo ao tema.

O objetivo principal deste PERR é o de estabelecer diretrizes executivas, procedimentos, critérios e parâmetros para a condução e execução do processo de deslocamento, remanejamento e reassentamento das famílias e negócios que terão seus imóveis removidos em função do cenário de intervenção.

Os objetivos específicos do Plano são:

- Implementar as medidas adequadas à mitigação dos efeitos advindos do processo de reassentamento involuntário da população das comunidades do Complexo Beira Rio.
- Priorizar o estabelecimento de soluções e procedimentos que garantam o direito à moradia digna, inclusive para as situações de inquilinos e/ou cessionários;
- Definir as opções de medidas compensatórias a serem ofertadas, considerando os perfis de uso e ocupação do imóvel;
- Prever instâncias de participação, gestão compartilhada e mediação de conflitos (mecanismos de queixas e reclamações);
- Estabelecer o arranjo institucional e matriz de responsabilidades dos órgãos envolvidos na implementação do PERR;
- Indicar os procedimentos operacionais a serem adotados nas fases pré e pós reassentamento;
- Definir procedimentos de monitoramento e avaliação, incluindo o período de pós-reassentamento;
- Definir ações a serem executadas pela Prefeitura relativas ao acompanhamento do processo de reassentamento;
- Descrever a estrutura técnica e logística necessária à plena execução do PERR (quantitativos, perfil e papel institucional).

3.2. PRINCÍPIOS

O Programa João Pessoa Sustentável segue a Política Operacional OP 710 do BID, que parte do princípio de que o deslocamento involuntário é um impacto de grande magnitude e de difícil mitigação em função dos aspectos multidimensionais que afetam o cotidiano das famílias atingidas e dos altos custos envolvidos.

Nesse sentido, os princípios orientadores do reassentamento são:

- Garantia de todos os esforços para evitar ou minimizar a necessidade de reassentamento involuntário, incluindo análise exaustiva de alternativas de projeto que busquem identificar soluções ao mesmo tempo econômicas e sustentáveis do ponto de vista ambiental e tecnicamente viáveis que eliminem ou reduzam a necessidade de reassentamento involuntário.

- Em sendo o deslocamento inevitável, serão oferecidas às pessoas afetadas alternativas de compensação pela perda de seus ativos a custo total de reposição e outras assistências em apoio à melhoria ou restauração de padrões de vida e meios de subsistência.
- Compreensão da participação social como elemento transversal e fundamental ao processo de reassentamento, sendo garantidos os espaços e esferas de participação, consulta e mecanismos de queixas em pleno funcionamento em todas as etapas do Programa, assim como a gestão democrática com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- Compreensão da vulnerabilidade de forma multidimensional e não somente pela renda.
- Comprometimento de não realização de despejos forçados independentemente da situação de posse do imóvel que se fizer necessário para a execução das intervenções.
- Compreensão do direito à moradia como direito humano, individual e coletivo, e da moradia digna também como direito assim como vetor de inclusão social.

3.3. DIRETRIZES

A OP-710, que regulamenta os projetos financiados pelo BID envolvendo deslocamento de populações, estabelece várias diretrizes e orientações elencadas a seguir e acompanhadas das medidas adotadas pelo Programa para atender às políticas do Banco. As diretrizes específicas para o processo de deslocamento das famílias e atividades econômicas são:

- Reduzir ao máximo a necessidade de deslocamento populacional, devendo os estudos básicos priorizar a permanência das pessoas;
- Remover as famílias que se encontram nas áreas em condições habitacionais precárias, insalubres, expostas a riscos de inundações, em risco iminente e casos de interdição;
- Assegurar a participação das comunidades, incorporando nas concepções de projeto os interesses e expectativas das comunidades, como forma de garantir sua execução e a sustentabilidade das ações;

- Criar oportunidades econômicas para a população deslocada, gerando oportunidades para melhoria das condições de ocupação e geração de renda para as famílias reassentadas;
- Cuidados com a população receptora serão também considerados, na medida em que o plano de desenvolvimento comunitário deverá propor medidas de integração entre os moradores e o entorno;
- Garantir que o direito de moradia digna seja estabelecido por meio de processo respeitoso às famílias, vínculos, histórias e cultura;
- Assegurar solução de atendimento dentro da política habitacional do Município de João Pessoa para todas as famílias e titulares cadastrados, independente da relação de propriedade;
- Estabelecer as soluções de acesso à moradia digna e aos meios de reprodução econômicos, culturais e sociais;
- Garantir que a melhoria ou manutenção das condições de moradia, mesmo nos casos de permuta de imóveis, nunca a sua deterioração;
- Considerar as especificidades de cada família a ser reassentada na aplicação das soluções de atendimento e possíveis alternativas;
- Identificar riscos de empobrecimento e aumento da vulnerabilidade social das famílias indicadas à remoção, e atuar neles;
- Integrar as ações necessárias à execução dos deslocamentos às demais frentes integrantes da intervenção, principalmente com as Obras, Trabalho Social e Regularização Fundiária.

4. MARCO LEGAL

A Constituição Federal, no artigo 6º, prevê o direito à moradia no rol dos direitos sociais e o direito de propriedade é garantido quando o proprietário, ao exercê-lo, atende ao princípio da função social da propriedade (conforme artigo 5º, XXII e XXIII).

As ações voltadas ao reassentamento das famílias das Comunidades do Complexo Beira Rio, conforme proposto no presente Plano Executivo de Reassentamento e Relocalização, possuem respaldo legal em normas federais, estaduais e municipais, além de documentos que normatizam as políticas operacionais do Banco Interamericano de Desenvolvimento, em especial a OP-710, sobre Reassentamento Involuntário.

Destacamos as principais normas referentes às matérias atinentes ao processo de reassentamento involuntário que será executado na comunidade de São Rafael:

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- Constituição Federal - artigos 5º e 6º e Capítulo da Política Urbana, art. 182 e art. 183;
- Lei Federal nº 10.257/2001 - o Estatuto da Cidade;
- Decreto-lei nº 3.365/41 - desapropriação por utilidade pública;
- Lei Federal nº 4.132/62 - desapropriação por interesse social;
- Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002);
- Legislação federal que dispõe sobre licitações e contratos administrativos (ora composta pelas Leis nº 8.666/93 e 14.133/2021);
- Lei Federal nº 12.608/2012 - Política Nacional de Proteção e Defesa Civil;
- Lei Federal nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- Lei Federal nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária;
- Lei nº 13.874/2019 - Lei de Liberdade Econômica;
- Lei Federal nº 13.140/2015 – Mediação de conflitos entre particulares;
- Lei Federal nº 11.340 de 2006 – Lei Maria da Penha, coibir violências contra a mulher;
- Lei nº 7.716 de 1989 – Lei contra o Racismo;
- Lei Federal nº 14.285/2021, que altera o Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651/2012);
- Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA) 6938/81;
- NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos;

- Decreto nº11.414, de 13 de fevereiro de 2023 - promoção e defesa de direitos das catadoras e dos catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis;
- Resolução do CONAMA nº 369/2006 - intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP;
- Portaria IBAMA nº 93, de 7 de julho de 1998 – Sobre a definição e classificação de fauna doméstica;
- Portaria nº 075/2025, do Ministério das Cidades – Orientações sobre o trabalho social;
- Portaria nº 317/2013, do Ministério das Cidades – deslocamento involuntários de famílias dos seus locais de moradia.

LEGISLAÇÃO ESTADUAL E MUNICIPAL

- Constituição do Estado da Paraíba;
- Lei Orgânica do Município de João Pessoa;
- Plano Diretor de João Pessoa;
- Código Municipal do Meio Ambiente, Lei Complementar Municipal n.º 029, de 2002;
- Código de Posturas de João Pessoa (Lei Complementar nº07, de agosto de 1995);
- Política Municipal de Regularização Fundiária (Lei Municipal n.º 12.410 de 2012);
- Lei Municipal nº 12.014/2010 – priorização da mulher como beneficiária dos programas de habitação;
- Lei Municipal nº 12.169/2011 - priorização da mulher vítima de violência como beneficiária dos programas de habitação;
- Decreto Municipal nº 10.558/2024 - classificação de atividades de baixo risco para fins de dispensa da exigência do alvará.

Dentre as Lei Municipais aplicáveis ao Plano de Desenvolvimento Comunitário (PDC) e ao processo de reassentamento, destacam-se:

- Lei Municipais nº 14.288/2021 – que dispõe sobre o aluguel de transição emergencial;
- Lei Municipal nº 14.456/ 2022 - que dispõe sobre a execução do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização do Complexo Beira Rio;

- Decreto Municipal nº10.972/2025 que altera o decreto nº 9.991/2022 e regulamenta a modalidade de reassentamento reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário, prevista na Lei Municipal nº14.456/2022, e prevê (i) a inclusão das custas cartoriais relativas à aquisição dos imóveis, a serem arcadas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa; (ii) o aumento do valor para R\$ 130.000,00 nos casos de famílias numerosas, compostas por sete membros ou mais; e (iii) a elaboração dos laudos técnicos por engenheiro da Prefeitura Municipal, em substituição à contratação de empresa terceirizada.,
- Decreto Municipal nº 10.935/2025 - que regulamenta a indenização em dinheiro, prevista na Lei Municipal nº14.456/2022;
- e o Decreto nº 10.936/2025 - que regulamenta o controle de ocupação, inclusões, alterações e exclusões de cadastro de famílias no âmbito do Programa.

Importante destacar, no âmbito das normas do Banco Interamericano de Desenvolvimento, a Política Operacional 710 do BID - Reassentamento Involuntário, que norteia a elaboração e aplicação do Plano Executivo de Reassentamento, sendo necessário a observância das salvaguardas dispostas nesta política quando houver deslocamento físico ou econômico involuntários causados por um projeto realizado com apoio do Banco.

O arcabouço legal vigente se alinha conceitualmente com as diretrizes, princípios e exigências das Políticas de Salvaguardas Ambientais e Sociais do Banco Interamericano de Desenvolvimento. A maioria das lacunas identificadas no PERR anteriores foram supridas com a publicação dos decretos municipais em 2025.

No entanto, faz-se necessária a atualização da Lei do Programa (Lei nº 14.456/2022), especificamente no que se refere às unidades comerciais localizadas no térreo dos conjuntos habitacionais, com vistas à definição e regulamentação do modelo de cessão de uso a ser aplicado.

Os detalhes referentes ao arcabouço legal podem ser encontrados no anexo 21.2 deste documento.

5. CONTEXTUALIZAÇÃO

João Pessoa, capital do Estado da Paraíba, é uma cidade de médio porte localizada na Região Nordeste do Brasil. Ocupa uma extensão territorial de 210 km² e possui uma população de 723.515 habitantes. É o principal polo da Região Metropolitana de João Pessoa, composta, atualmente, por 12 municípios com população, estimada em 2018, de 1.266.463 habitantes.

Nos últimos anos, por forte fluxo migratório advindo das demais cidades paraibanas, o número de pessoas residindo em moradias precárias e sem serviços essenciais aumentou consideravelmente na cidade de João Pessoa. Apesar do percentual de moradias localizadas em assentamentos informais não apresentar um valor tão alto (11,45%), o coeficiente de Gini (0,629) expressa uma preocupante desigualdade.

Dentre os assentamentos informais e precários, encontra-se o Complexo Beira Rio (CBR), o qual é alvo do Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável do município de João Pessoa.

O Complexo Beira Rio (CBR) é composto por oito (08) comunidades: Cafofo/Liberdade, Brasília de Palha, Padre Hildon Bandeira, Vila Tambauzinho, Miramar, Tito Silva, São Rafael e Santa Clara.

Neste conjunto há centenas de famílias morando em situação de risco, além de grande irregularidade fundiária, com a existência de ocupações em propriedades privadas e públicas (terras de domínio da União e do Município), assim como da ocupação de áreas sujeitas à inundação, inseridas em Áreas de Preservação Permanente – APP.

Figura 2. Comunidades do Complexo Beira Rio (CBR)



Fonte: Demacamp /GCA, 2026.

Os dados de 2015² indicavam a necessidade de reassentamento de 851 famílias de todo o Complexo Beira Rio. A atualização cadastral realizada em agosto de 2022 revisou esses números e identificou 714 famílias, em 692 selos³ a serem reassentados. Em dezembro de 2025 esse número passou a 796 famílias⁴, em 682 selos a serem reassentados (673 com afetação total e 9 em afetação parcial). É ainda oportuno destacar que, para as famílias que não serão reassentadas, que permanecem em seus bairros de origem, serão desenvolvidas ações de regularização fundiária e obras de infraestrutura.

² Dados apresentados no PDRR, 2017 referente à pesquisa realizada em 2015.

³ Os selos são códigos atribuídos aos lotes do CBR para fins de identificação, a definição e metodologia de selagem e cadastramento estão descritas no item 4.3 deste documento.

⁴ A variação dos dados apresentados nos anos de 2022 e 2025 decorre das alterações no cenário de afetação ocorridas ao longo desse período, conforme definição da Unidade Executora do Programa.

6. SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO

O processo de selagem (ou seja, a identificação individual de lotes e imóveis) na Comunidade de São Rafael ocorreu nos meses de outubro e novembro de 2021, tendo sido identificados 454 selos no total em toda a área de intervenção da comunidade, considerando as áreas de risco e de regularização. Desses 454 casos, os estudos iniciais indicaram a necessidade de reassentamento de 222 selos/lotes e a permanência de 232 selos/lotes para fins de regularização fundiária. Os 222 selos indicados para reassentamento foram devidamente cadastrados pela equipe técnica social do Plano de Desenvolvimento Comunitário, no período de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022. O mapa a seguir apresenta o cenário de afetação vigente à época.

Figura 3. Mapa de selagem de São Rafael – Mapa de afetação:



Fonte: Democamp/GCA, 2022.

A partir da apresentação do primeiro cenário de afetação, em março de 2022, moradores e lideranças comunitárias apresentaram ao Programa questionamentos principalmente em relação ao número de imóveis indicados para reassentamento. As principais contestações referiam-se a imóveis que não teriam histórico de afetação por inundação e localizados em pontos mais afastados do Rio Jaguaribe, como aqueles situados na Rua Arquivista Jonathas Carecas e na Rua Beija-Flor, na Comunidade de São Rafael.

Figura 4. Coordenadoria Geral do Programa em vistoria de campo na comunidade de São Rafael – 21/08/2023



Fonte: Demacamp/GCA, 2023.

Nesse contexto, foram realizadas reuniões comunitárias, além de atendimentos individuais com os moradores, com o objetivo de esclarecer os parâmetros e a metodologia utilizados para a definição das áreas indicadas para reassentamento.

Figura 5. Reuniões apresentação e esclarecimentos sobre mancha de inundação— março de 2022.



Fonte: Demacamp/GCA, 2022.

Diante das reflexões suscitadas ao longo desses debates, a equipe do Programa, em conjunto com a Procuradoria Geral do Município de João Pessoa e o BID, estabeleceu diálogo institucional com o Ministério Público Federal, com o objetivo de construir um entendimento conjunto acerca do risco de inundação na comunidade e das possíveis formas de atuação e resolução, em consonância com a segurança, os direitos dos moradores e a legislação vigente.

A partir da análise técnica apresentada pelo Ministério Público Federal, ficou acordado:

- a) o início do atendimento às famílias residentes na área correspondente à poligonal de risco coincidente entre os estudos do Programa e o estudo da Defesa Civil Municipal, denominada, à época, como Fase 1;
- b) a realização de estudos complementares, abrangendo toda a comunidade, com a finalidade de promover maior detalhamento das edificações potencialmente afetadas e de subsidiar a tomada de decisão da Prefeitura Municipal.

Em junho de 2024, foi realizada a consulta pública da Comunidade de São Rafael (Fase 1)⁵, que marcou o início da operacionalização das medidas compensatórias previstas no Programa João Pessoa Sustentável, conforme pactuado.

Nesse contexto, foram realizados estudos complementares conduzidos pela empresa IDOM, com o objetivo de atualizar e refinar a mancha de inundação que subsidia o planejamento do reassentamento, considerando tanto a situação atual quanto os cenários associados às mudanças climáticas. Esses estudos utilizaram como principais insumos a

⁵ Mesmo constando nos cenários de inundação recorrente da Defesa Civil e, consequentemente, inseridos na Fase 1 de execução do PERR, para fins de aprovação da Consulta Pública da Fase 1, foi pactuado que os moradores residentes na Rua Beija-Flor (Setor G) poderiam aguardar a conclusão dos estudos complementares para, então, dar prosseguimento ao processo de reassentamento, caso assim o desejassem.

topografia atualizada da comunidade, vistorias de campo, entrevistas com moradores e a análise dos registros históricos de precipitação e eventos de inundação no município de João Pessoa.

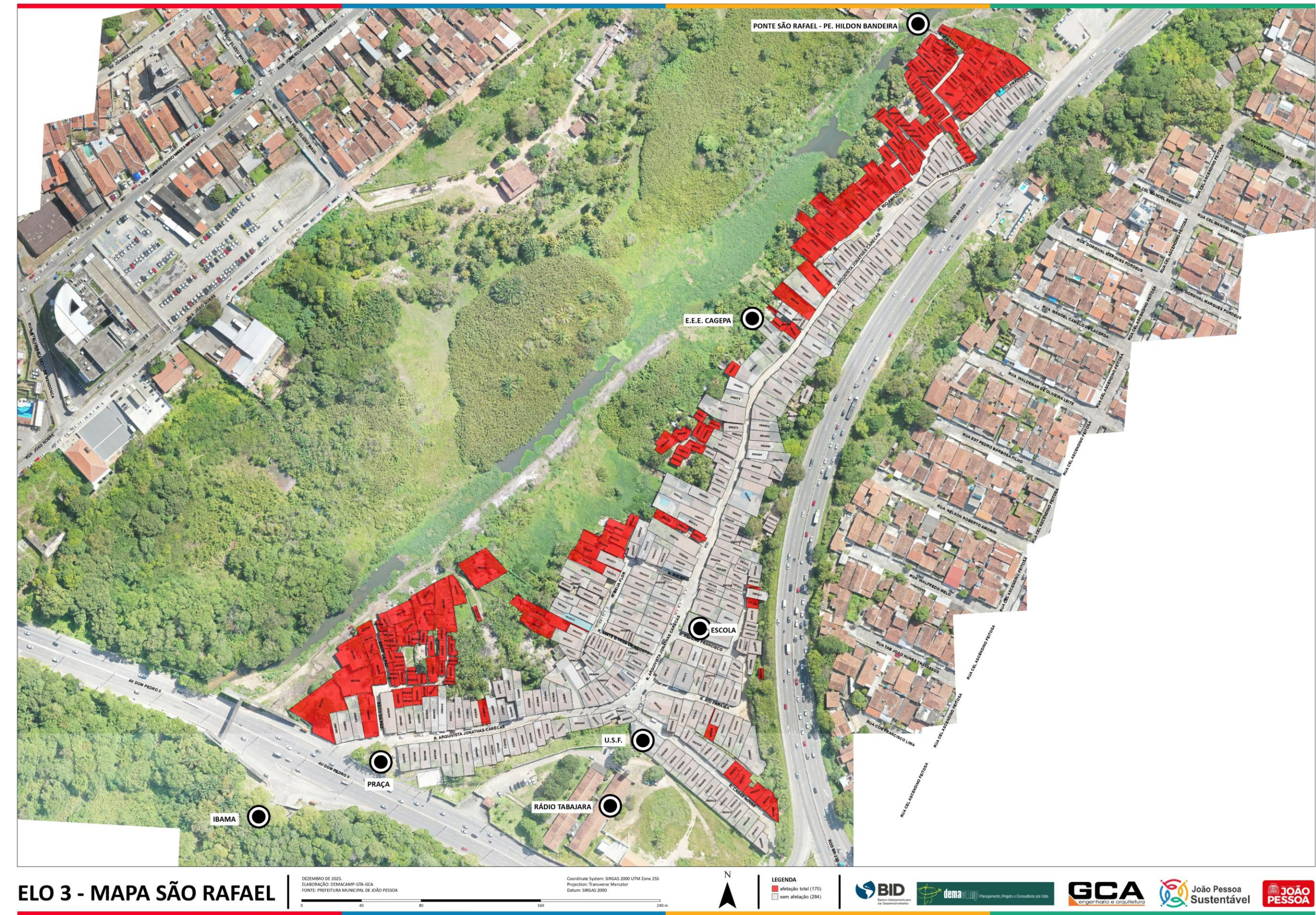
A partir desses insumos, foi desenvolvida uma análise quantitativa e probabilística do risco de inundação, considerando os níveis de exposição das edificações e da população. Essa abordagem permitiu a calibração mais precisa da mancha de inundação e a consolidação de um cenário de risco atualizado e tecnicamente validado para as comunidades inseridas na bacia do rio Jaguaribe.

Os resultados, fundamentados em levantamentos topobatimétricos, modelagem hidrológica e hidráulica, na incorporação de dados observacionais recentes, incluindo o evento extremo de agosto de 2025, e na aplicação das metodologias de classificação de risco adotadas pelo Ministério das Cidades (2007)⁶, possibilitaram o refinamento das manchas de inundação e a qualificação do risco individual de cada edificação, considerando o clima atual e os cenários futuros de mudanças climáticas.

Com base na sobreposição das manchas de inundação atualizadas, das interdições emitidas pela Defesa Civil e da classificação das edificações em Risco Alto e Muito Alto, o estudo consolidou a necessidade de remoção de 170 selos/lotos. Esse cenário representa uma redução de 52 selos/lotos em relação aos 222 inicialmente indicados, refletindo o maior grau de precisão técnica alcançado.

⁶ BRASIL Ministério das Cidades (MCids); INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS (IPT). Mapeamento de riscos em encostas e margens de rios. Brasil. Ministério das Cidades (MCID) Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), 2007. Disponível em: (<http://bibliotecadigital.gestao.gov.br/handle/123456789/185>)

Figura 6. Mapa de remoções e selos previstos na comunidade São Rafael, cenário final consolidado (dezembro 2025).



Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa, 2025.

No mapeamento das áreas de risco, foram identificados três justificativas para remoção, conforme descrito a seguir:

- **imóveis em área de servidão de infraestrutura**, caracterizados por edificações construídas sobre galerias pluviais de grande porte ou adutoras de abastecimento de água;
- **imóveis sujeitos a risco de inundação**, identificados com base em condições hidrológicas associadas a eventos extremos;
- **imóveis interditados pela defesa civil**, correspondentes a edificações interditadas em razão de risco estrutural.

Ressalta-se que essas tipologias de risco não são excludentes, podendo ocorrer de forma sobreposta em um mesmo imóvel, que pode apresentar mais de um fator de risco simultaneamente, conforme apresentado na tabela a seguir.

Tabela 1. Justificativas de reassentamento

JUSTIFICATIVAS PARA O REASSENTAMENTO	Nº SELOS	LEGENDA MAPA
interditado pela defesa civil	10	
risco de infraestrutura	3	
interditado pela defesa civil + risco de infraestrutura	1	
risco de inundação	88	
interditado pela defesa civil + risco de inundação	51	
risco de infraestrutura + risco de inundação	6	
interditado pela defesa civil + risco de infraestrutura + risco de inundação	11	
TOTAL	170	

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2025.

Figura 7. Mapa de afetação e justificativa de reassentamento de São Rafael, cenário final consolidado (dezembro 2025).



Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2025

7. PROJETO DE URBANIZAÇÃO DE SÃO RAFAEL

Em 2022 foi elaborado um projeto de urbanização da comunidade de São Rafael com base no cenário de risco então vigente. Posteriormente ocorreram alterações no quadro de afetação, tanto relacionadas às áreas de projeto, com inclusão e redução de áreas de afetação, quanto sob o ponto de vista projetual, em razão das condicionantes do licenciamento ambiental.

Do ponto de vista da área de projeto, as alterações decorrem da inclusão de novos imóveis em área de risco, de interdições determinadas pela Defesa Civil realizadas ao longo desses anos, bem como da redução de áreas inicialmente classificadas como de risco, em função da revisão dos estudos técnicos complementares.

Sob o aspecto projetual, as adequações referem-se à articulação do projeto de reurbanização com o Parque Linear, cuja implantação ocorrerá exclusivamente no perímetro das comunidades, nas áreas liberadas pelo reassentamento, sem intervenções nas áreas atualmente vegetadas – seguindo as determinações do licenciamento ambiental. Diante desse cenário, o projeto de urbanização contemplará a adaptação dos projetos originalmente apresentados, considerando os aspectos descritos acima, bem como as adequações e revisões necessárias decorrentes do desenvolvimento do projeto executivo das obras.

Para a comunidade de São Rafael, a equipe de Arquitetura e Urbanismo definiu as seguintes diretrizes para a elaboração do Projeto de Urbanização, que deverão ser mantidas na atualização dos projetos:

- Criação de áreas de permanência comuns;
- Praças visando convívio dos moradores e prática de atividades físicas;
- Criação de espaços de lazer com tratamento paisagístico;
- Melhoria de infraestruturas como pavimentação e iluminação.
- Integração da comunidade com a malha do entorno e parque linear proposto;
- Requalificação de pontos e equipamentos da comunidade já utilizados pelos moradores;

Embora o projeto de reurbanização passe por adaptações, considerando as variantes apontadas anteriormente, serão mantidos os princípios norteadores do projeto original, com a criação de espaços utilitários e de permanência, a implementação de melhorias urbanas gerais (independentemente da área de afetação), a valorização dos espaços públicos e dos equipamentos comunitários existentes, criação de bolsões de

estacionamento rotativo, bem como a ampliação das condições de acessibilidade e da adequada convivência entre pedestres e veículos. A seguir, apresentam-se algumas imagens geradas a partir do projeto original de soluções possíveis.

Figuras 8, 9 e 10. Modelagens da praça do ônibus, praça do parque, e estacionamento (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figura 11. Proteção em concreto proposta (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figuras 12 e 13. Modelagem, próximo a Capela (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figura 14. Exemplos de padronização dos acessos às residências (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figuras 15 e 16. Via de pedestres proposta e largo cultural com Instituto Voz Popular, respectivamente (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figura 17. Ecoponto proposto, com baias de coleta seletiva, caçamba de entulho e podas e escritório container (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figuras 18 e 19. Vista da horta comunitária e feira livre, respectivamente (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

Figura 20. Vista do trecho final da via, com a interligação à passarela por meio de rampa ao longo do passeio público (projeto original).



Fonte: ENGECONSULT/TECGEO, 2022

8. DIMENSIONAMENTO DA DEMANDA

8.1.SITUAÇÃO CADASTRAL

Os dados apresentados nesta seção de situação cadastral, referem-se a todos os afetados indicados para remoção na comunidade de São Rafael que, após a apresentação dos resultados dos estudos complementares sobre a situação de risco de inundação, totalizam 170 imóveis, de um universo de 454 imóveis selados na atual poligonal de intervenção da comunidade.

Desses 170 selos afetados, foram aplicados 180⁷ cadastros, correspondentes a 174 famílias 6 responsáveis por atividades econômicas. Outros 5 cadastros (4 famílias e 1 responsável por atividade econômica) não foram realizados em razão de recusa ao cadastramento, sendo esses casos estimados com o objetivo de apresentar projeções mais próximas da realidade, especialmente no que se refere às compensações. A tabela a seguir resume esse cenário.

Tabela 2. Situação Cadastral (Cenário de Afetação) – São Rafael

SITUAÇÃO CADASTRAL	CADASTRADOS	NÃO CADASTRADOS	TOTAL
total de selos afetados (lotes)	165	5	170
famílias residentes (residencial)	143	4	147
famílias responsáveis por atividades econômicas (misto)	31	0	31
a - total de famílias (residencial e misto)	174	4	178
b - responsáveis por atividades econômicas (comercial)	6	1	7
c - responsáveis por outras atividades (religioso)	0	0	0
TOTAL DE AFETADOS (A+B+C)	180	5	185

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

⁷ Os outros 90 cadastros aplicados, que totalizam os 270 entrevistados, não foram considerados nesse quantitativo, por se referirem a famílias situadas em área de consolidação. Tais cadastros foram realizados para fins amostrais ou junto a famílias que, em razão de revisões nos estudos de risco, não serão mais reassentadas.

8.2. CARACTERIZAÇÃO DA COMUNIDADE

Para fins de caracterização comunitária, são considerados todos os cadastros socioeconômicos efetivamente aplicados na comunidade. Em São Rafael, do total de 454 imóveis selados, em 236 foi aplicado o cadastro socioeconômico, enquanto 218 não responderam ao questionário, independentemente do cenário de afetação, seja em área de risco ou em área de consolidação.

Nos 236 selos com aplicação de cadastro, foram realizados 270⁸ cadastros em toda a poligonal de intervenção do Programa, abrangendo 264 famílias, 4 responsáveis por atividades econômicas e 2 representantes de instituições religiosas⁹. Abaixo será apresentada a caracterização dos imóveis com base nos cadastros aplicados da comunidade São Rafael:

Tabela 3. Caracterização da Comunidade (Comunidade Completa) – São Rafael

SITUAÇÃO CADASTRAL	CADASTRADOS	NÃO CADASTRADOS	TOTAL
total de selos afetados (lotes)	236	218	454
famílias residentes (residencial)	204	0	204
famílias responsáveis por atividades econômicas (misto)	60	0	60
a - total de famílias (residencial e misto)	264	0	264
b - responsáveis por atividades econômicas (comercial)	4	0	4
c - responsáveis por outras atividades (religioso)	2	0	2
TOTAL DE AFETADOS (A+B+C)	270	0	270

Fonte: Demacamp/GCA, 2026

8.2.1. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

De forma sintética, o conjunto das informações revela um território consolidado sob o ponto de vista ocupacional, porém marcado por informalidade fundiária, precariedade sanitária e fragilidades construtivas. Esse cenário reforça a necessidade de intervenção

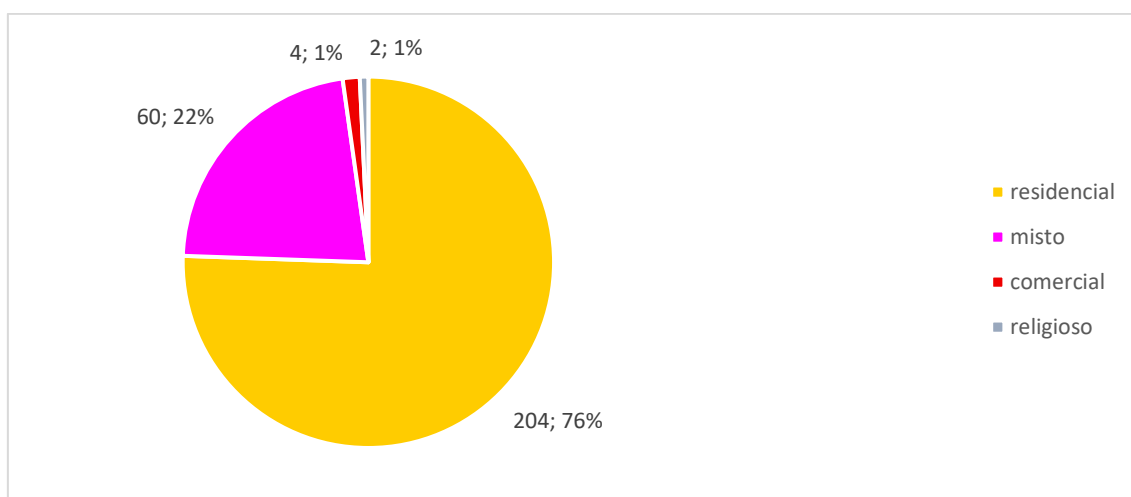
⁸ Para os 17 moradores coabitantes, as perguntas relacionadas ao domicílio não foram aplicadas, uma vez que as informações já haviam sido coletadas junto à família principal, responsável pelo domicílio. Assim, das 270 famílias com cadastro concluído, 253 responderam a essas questões.

⁹ Importa destacar que as informações coletadas possuem caráter autodeclaratório, sendo de inteira e exclusiva responsabilidade do entrevistado a veracidade e a exatidão dos dados prestados, bem como eventuais inconsistências, omissões ou incorreções identificadas.

estruturada que combine qualificação urbana e soluções de reassentamento que assegurem melhoria efetiva das condições de moradia e acesso a infraestrutura adequada.

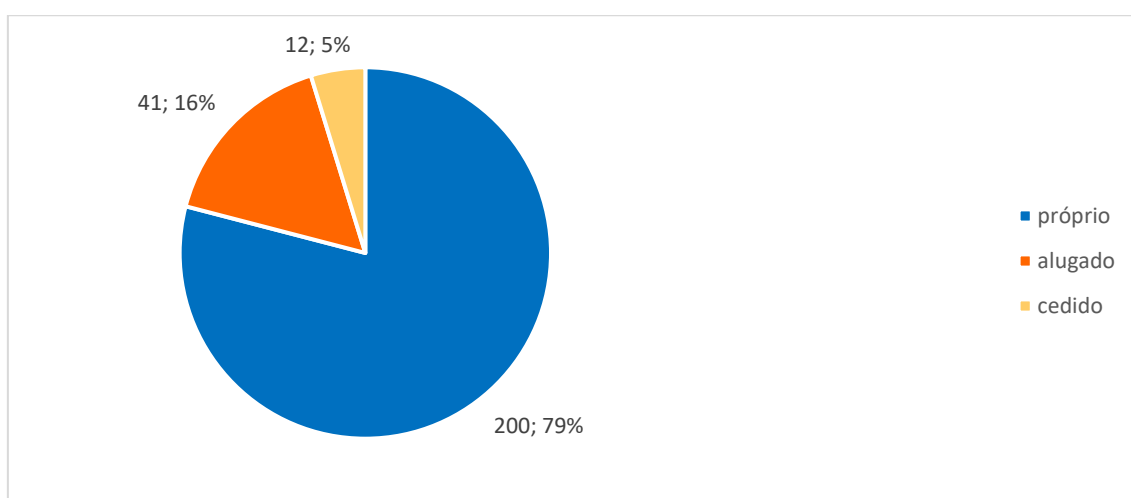
O uso é predominantemente residencial (204 de 270 imóveis), com presença minoritária de usos mistos (60) e comerciais (4), o que caracteriza o território como essencialmente habitacional, com baixa diversificação funcional. A condição de ocupação indica predominância de imóveis próprios (200 de 253), embora a documentação fundiária seja extremamente frágil: 179 domicílios declararam não possuir qualquer documentação e apenas 6 possuem escritura formal.

Figura 21. *Uso dos Imóveis (N:270)*



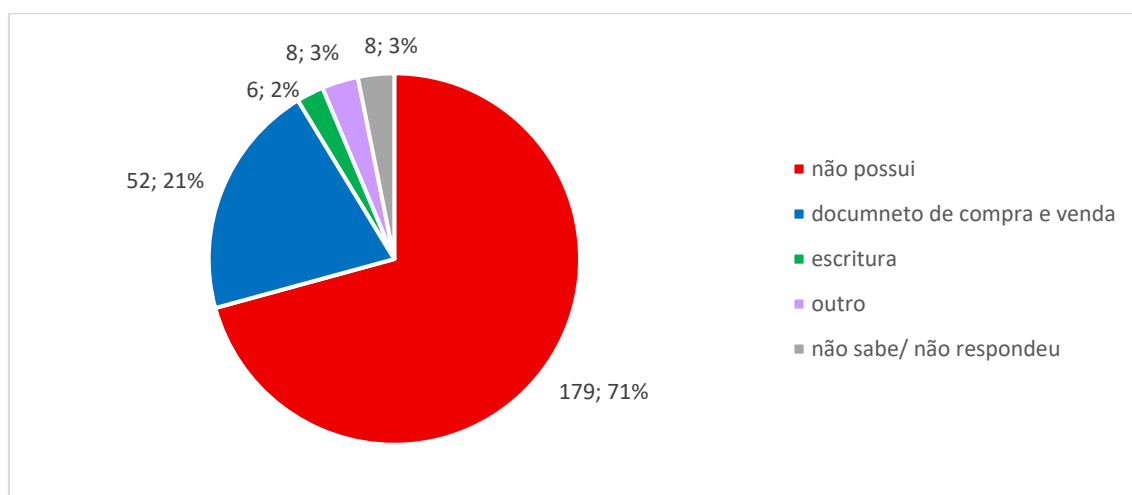
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 22. *Condição de Ocupação (N:253)*



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

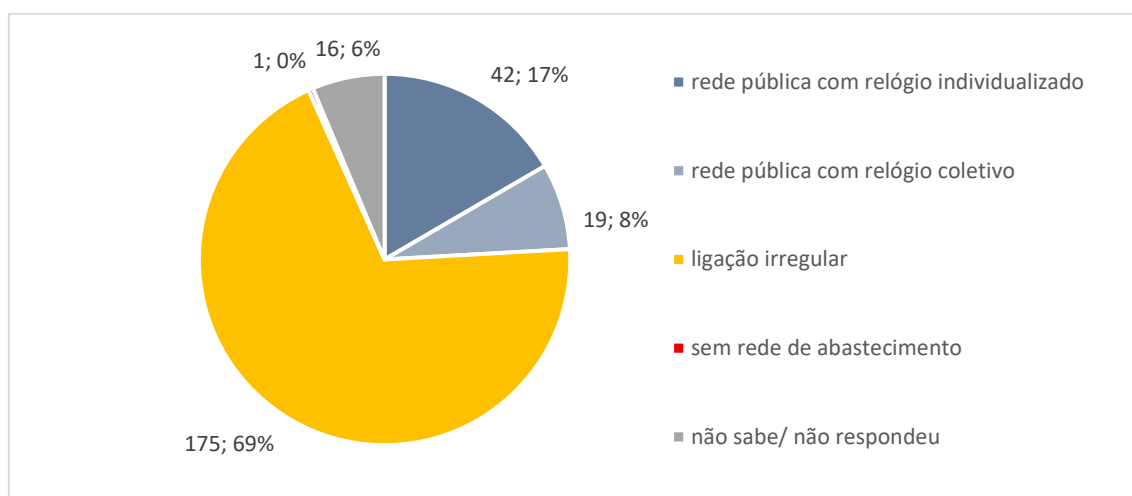
Figura 23. Documentação do Imóvel (N:253)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

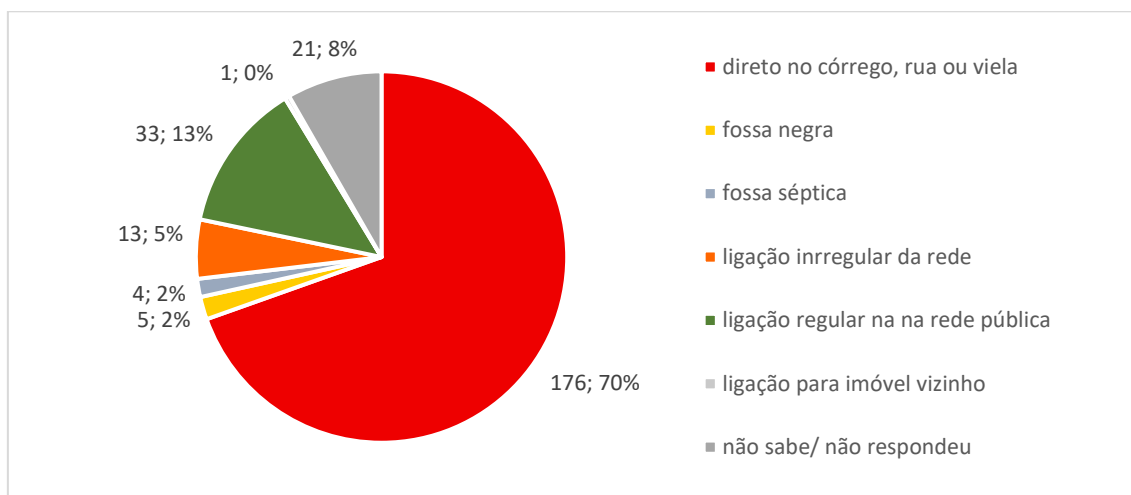
No que se refere à infraestrutura urbana, os indicadores demonstram precariedade importante, especialmente em saneamento. Embora a maioria declare possuir abastecimento de água via rede pública, 175 domicílios informaram ligação irregular. A situação do esgotamento sanitário é ainda mais crítica: 176 domicílios realizam lançamento direto em córrego, rua ou viela, e apenas 33 informaram possuir ligação regular à rede pública. Em contraste, a coleta de lixo apresenta melhor desempenho, com 201 domicílios atendidos por coleta regular porta a porta, indicando que parte dos serviços urbanos já alcança o território, ainda que de forma desigual.

Figura 24. Abastecimento de Água (N:253)



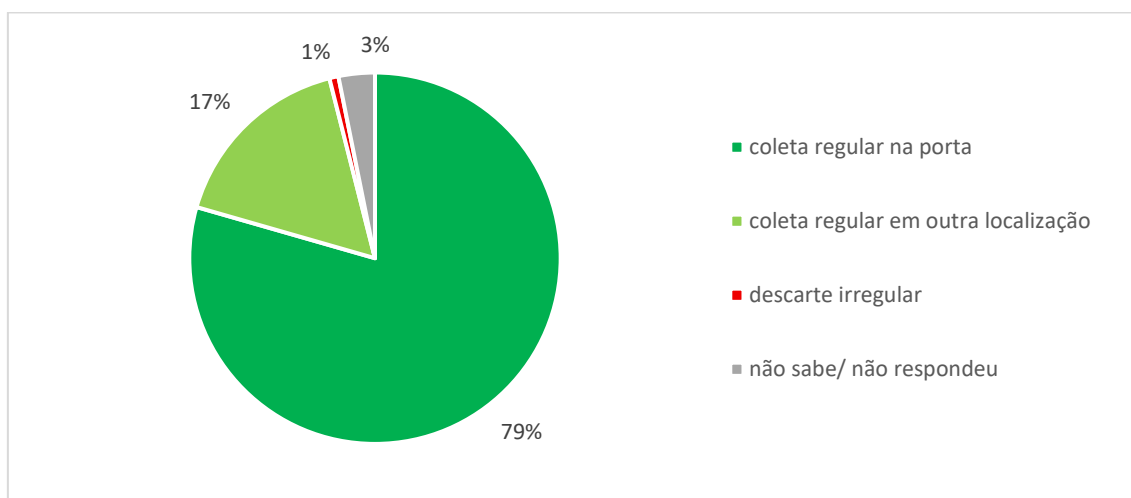
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 25. Esgotamento Sanitário (N:253)



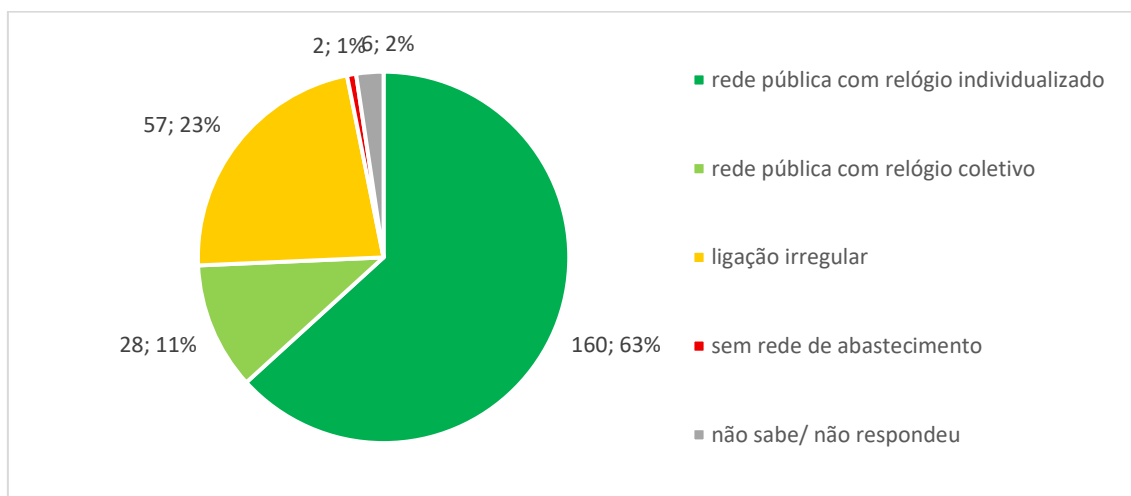
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 26. Coleta de Lixo (N:253)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

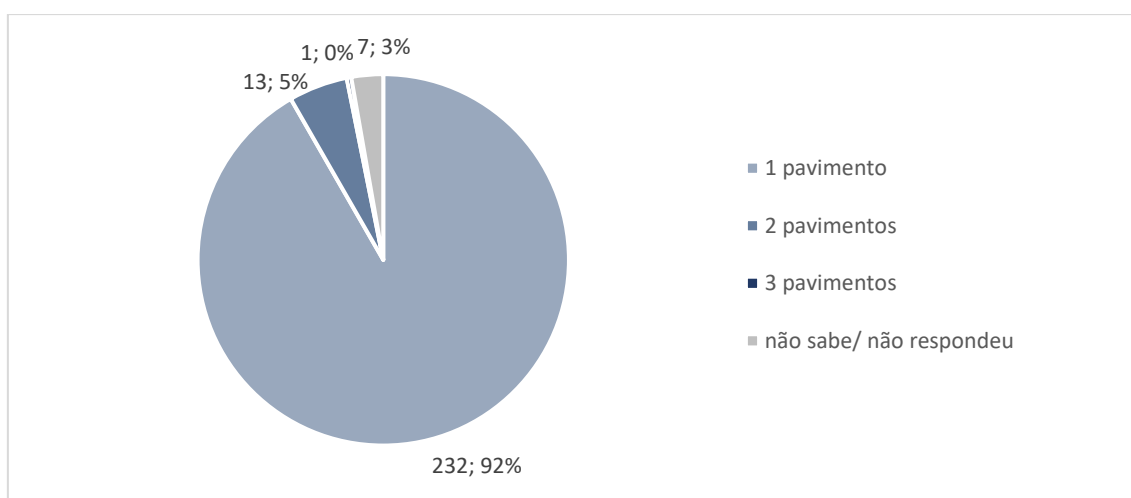
Figura 27. Energia Elétrica (N:253)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

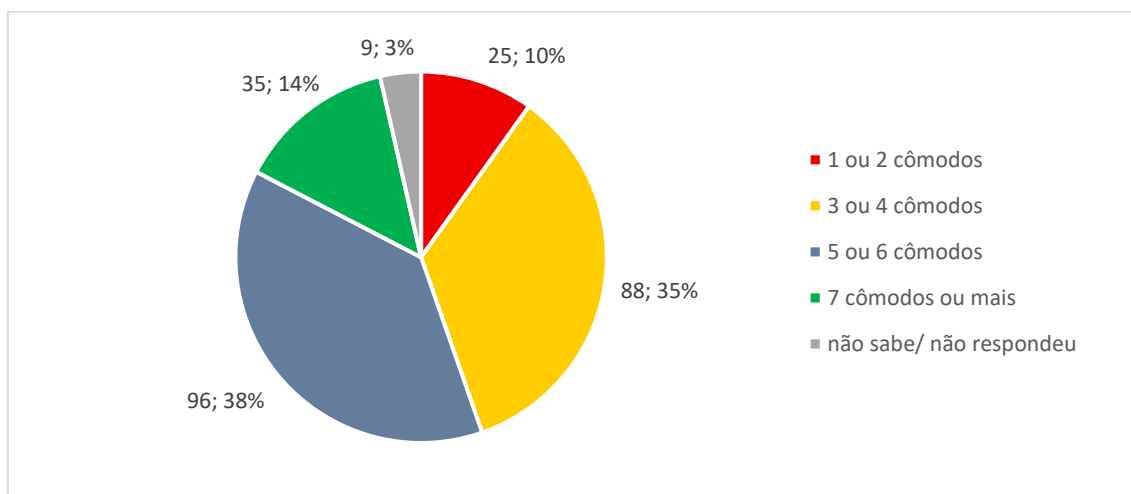
Quanto às características construtivas, predominam edificações em alvenaria (234 unidades), majoritariamente térreas (232 com um pavimento), com número relevante de imóveis entre 3 e 6 cômodos (184 no total), sugerindo ocupações consolidadas. A maior parte possui cozinha interna (217) e banheiro individual interno (207), o que demonstra um padrão mínimo de habitabilidade. Entretanto, os problemas estruturais são expressivos: 119 imóveis apresentam rachaduras, 112 goteiras e 85 infiltrações, além de registros de pouca iluminação (29) e questões de fundação (24).

Figura 28. Número de Pavimentos (N:253)



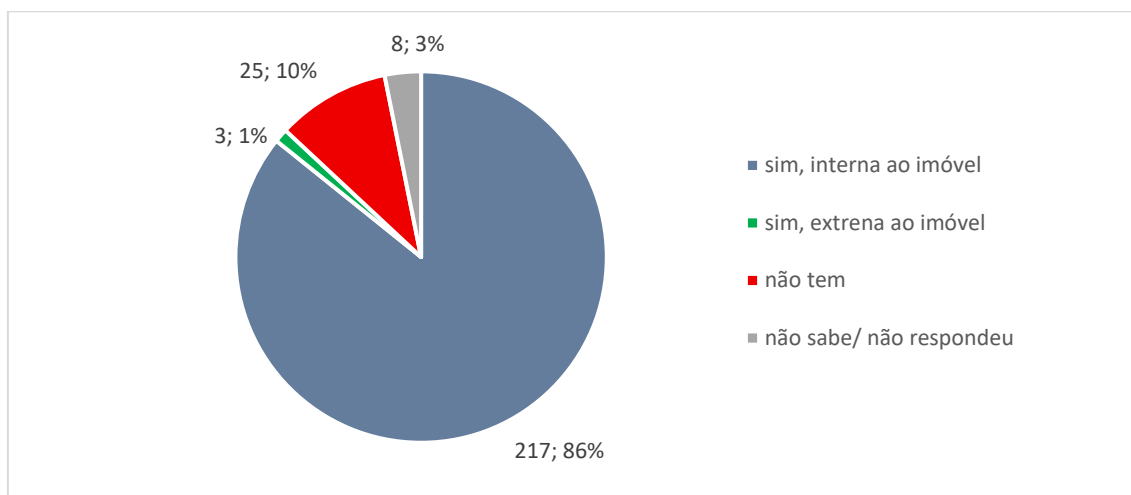
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 29. Número de Cômodos (N:253)



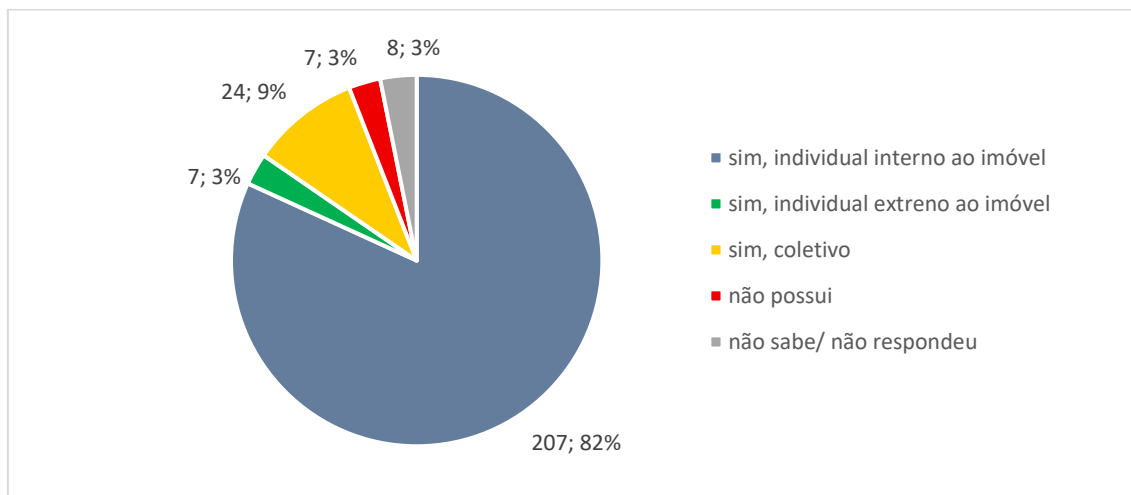
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 30. Possui Cozinha (N:253)



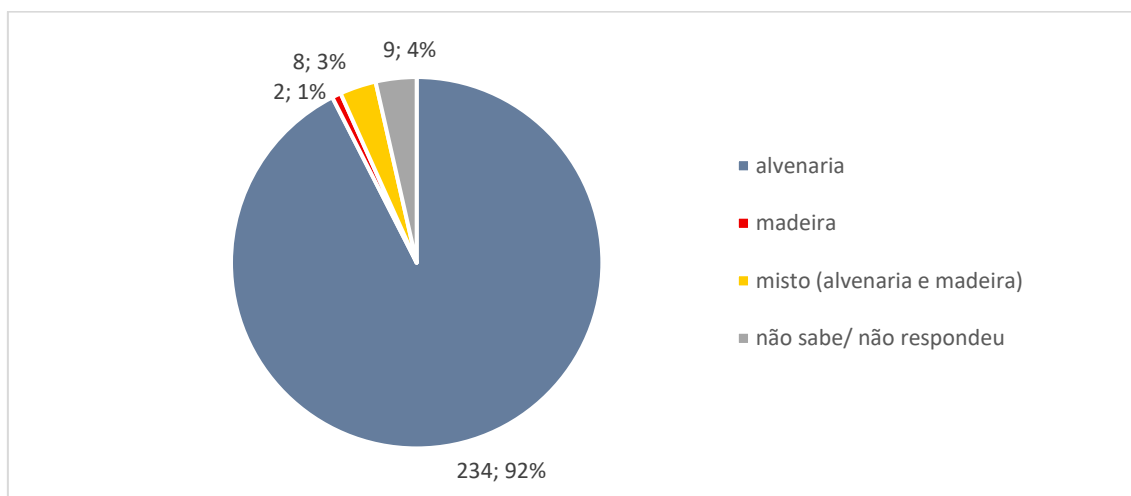
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 31. Possui Banheiro (N:253)



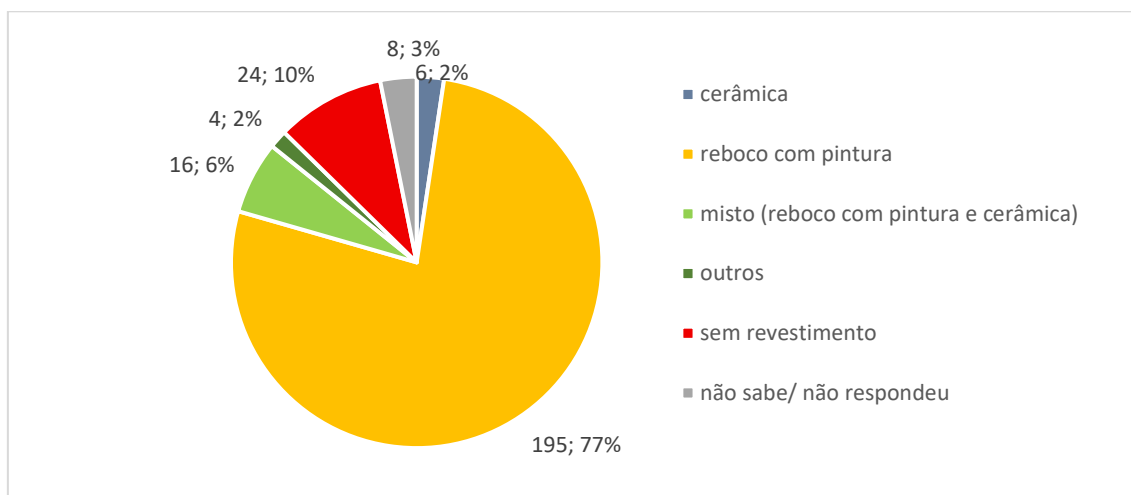
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 32. Material Construtivos - Paredes (N:253)



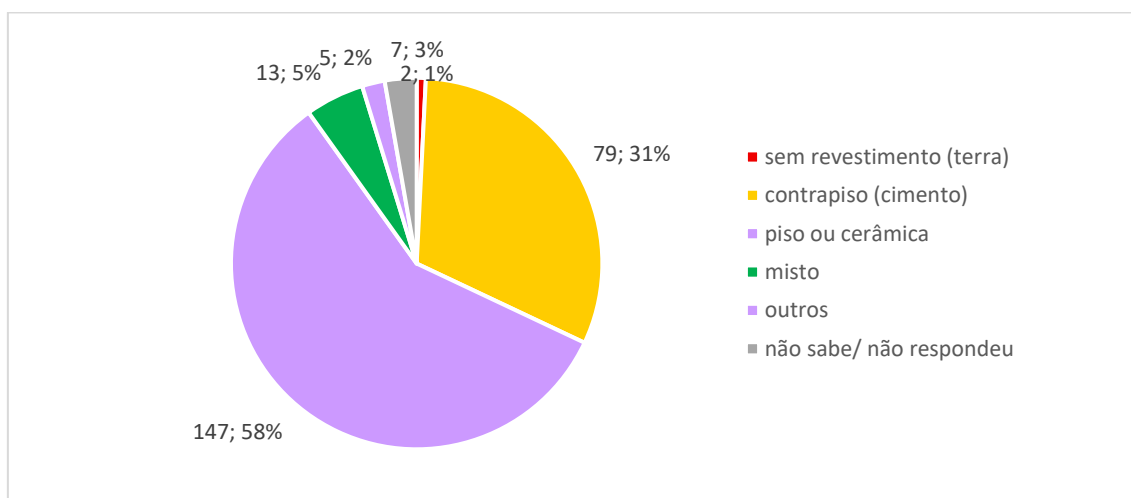
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 33. Material Construtivos – Revestimento Parede (N:253)



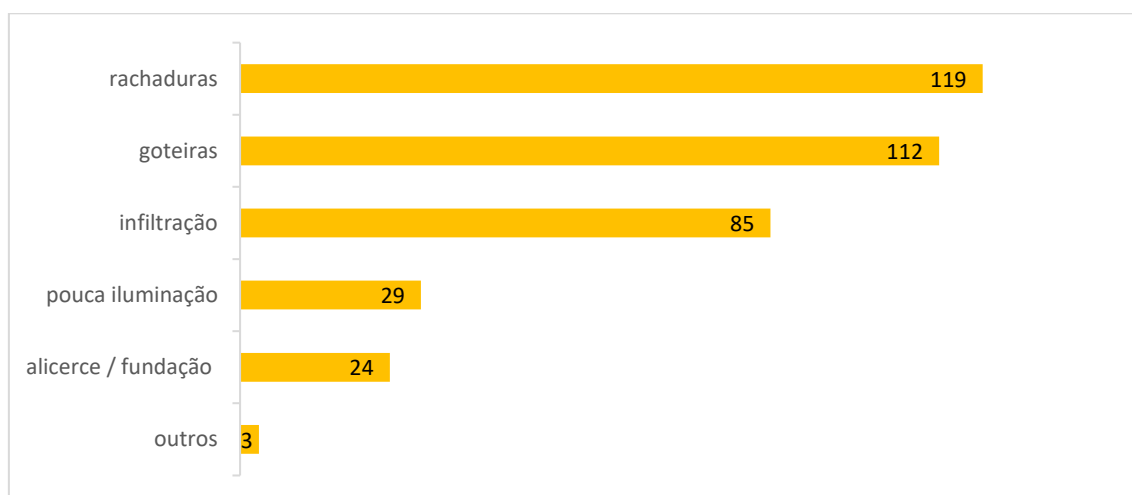
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 34. Material Construtivos – Revestimento Piso (N:253)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 35. Problemas no Imóvel¹⁰



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

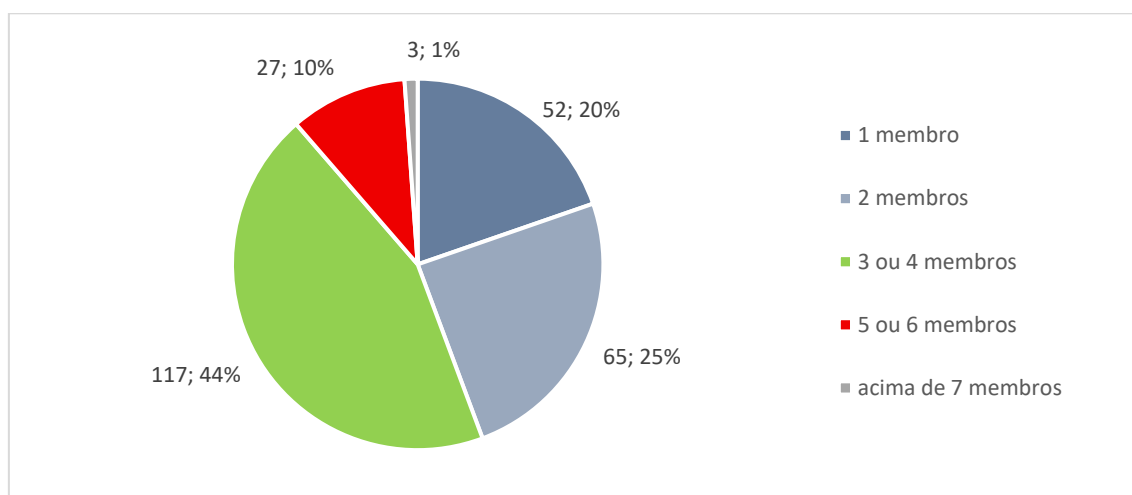
8.2.2. CARACTERIZAÇÃO DAS FAMÍLIAS

Em São Rafael, dos 270 cadastros aplicados 264 são famílias contabilizando as residentes em imóveis residenciais e mistos. Abaixo apresentamos a síntese dos dados coletados referentes ao perfil familiar relacionados ao núcleo familiar completo.

Observa-se um perfil socioeconômico marcado por vulnerabilidade relevante. Os dados relativos aos 264 núcleos familiares indicam predominância de famílias de porte médio, com maior concentração entre 3 e 4 membros (117 casos), seguidas por famílias com 2 membros (65) e 1 membro (52). A presença de 30 famílias com 5 membros ou mais indica também a existência de domicílios potencialmente mais pressionados do ponto de vista econômico e habitacional.

¹⁰ Número de ocorrências (resposta alternativa com possibilidade de mais de uma resposta por cadastro).

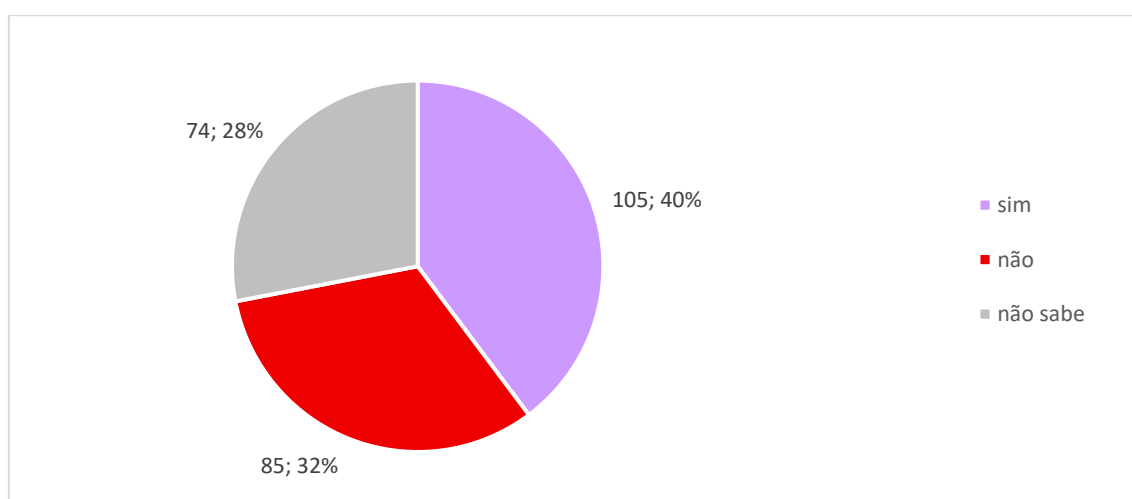
Figura 36. Número de pessoas na família (N:264)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

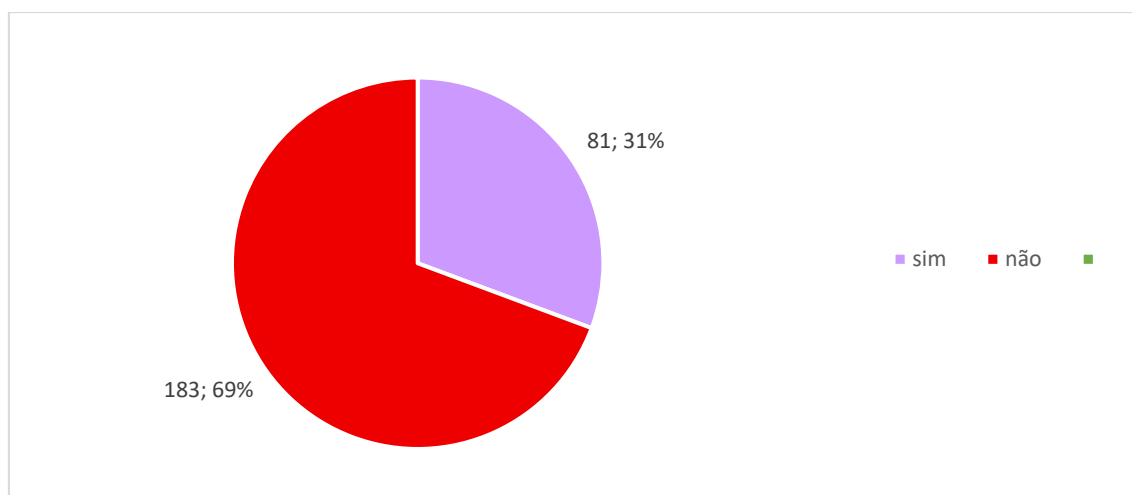
Em termos de inserção em políticas sociais, 105 famílias declararam estar inscritas no CadÚnico e 81 são beneficiárias do Bolsa Família, o que confirma a presença expressiva de famílias em situação de pobreza ou extrema pobreza.

Figura 37. Inscrito no Cad. Único (N:264)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 38. Beneficiário do Bolsa Família (N:264)

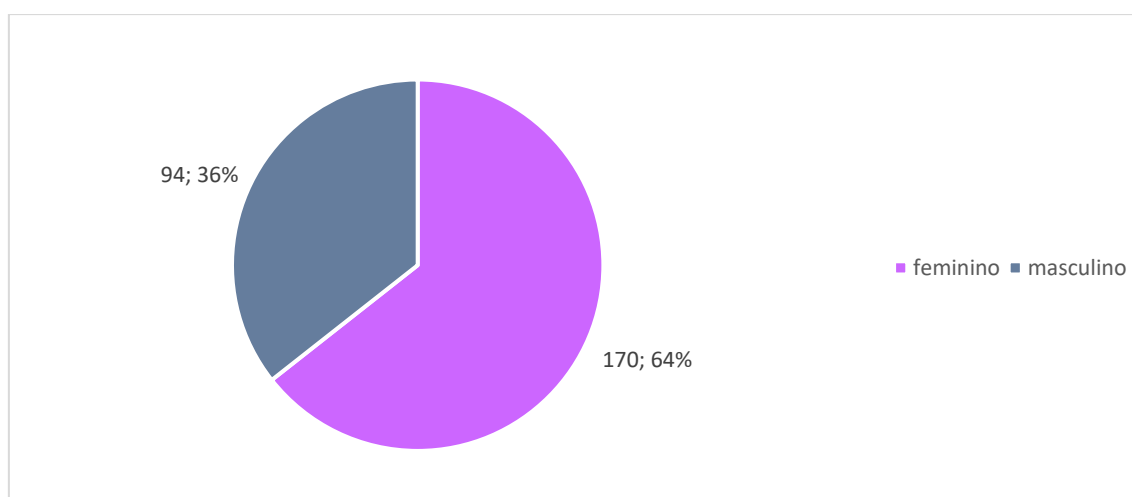


Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Abaixo apresentamos a síntese dos dados coletados referentes ao perfil dos responsáveis pelas famílias, atividades e imóveis afetados na comunidade São Rafael.

Entre os responsáveis familiares, observa-se predominância feminina (170 mulheres frente a 94 homens), o que configura um território com forte presença de famílias monoparentais chefiadas por mulheres ou, ao menos, com liderança feminina reconhecida no cadastro.

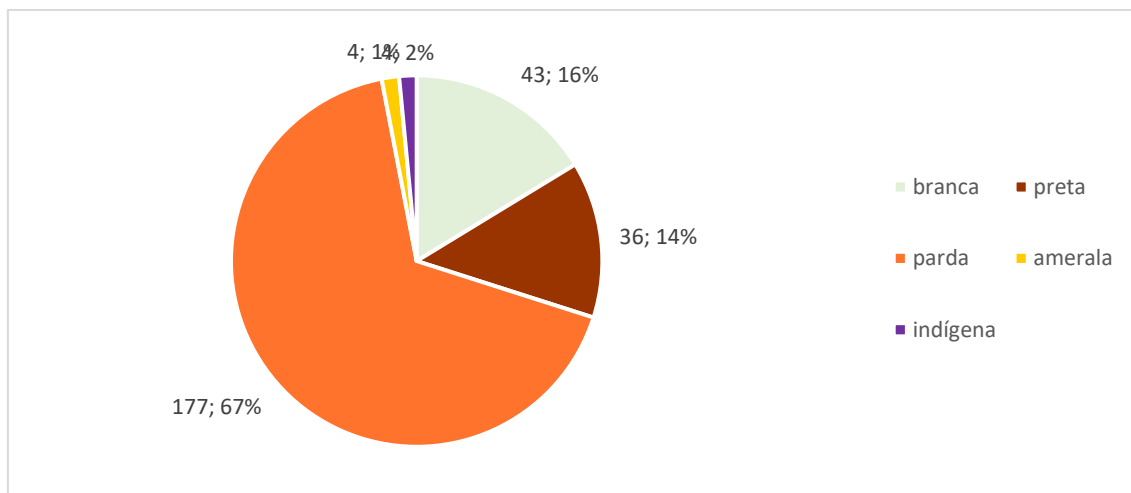
Figura 39. Chefe de família por gênero (N:264)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Do ponto de vista racial, há predominância de pessoas pardas (177), seguidas de brancas (43) e pretas (36), caracterizando um território majoritariamente composto por população negra (pretos e pardos).

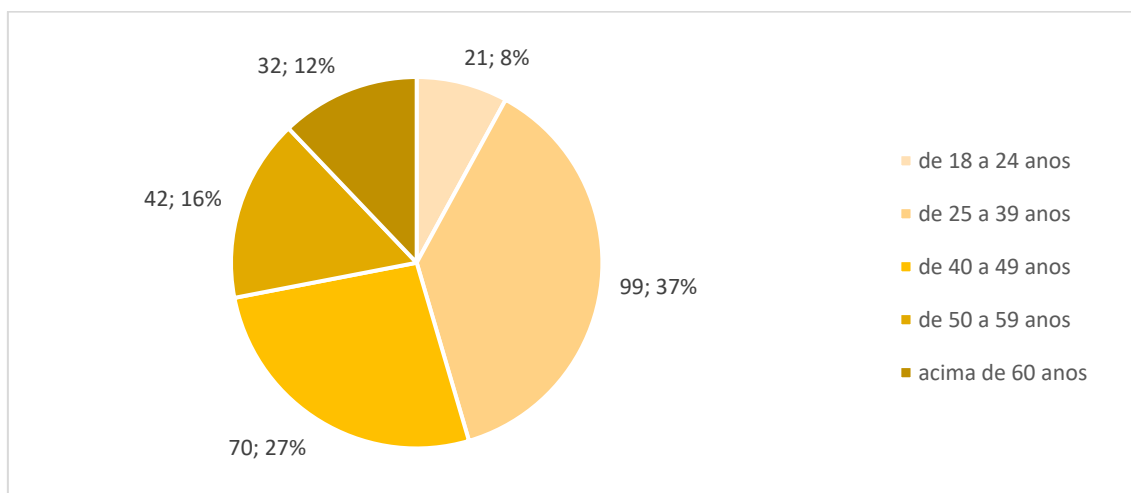
Figura 40. Chefe de família por cor/raça (N:264)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

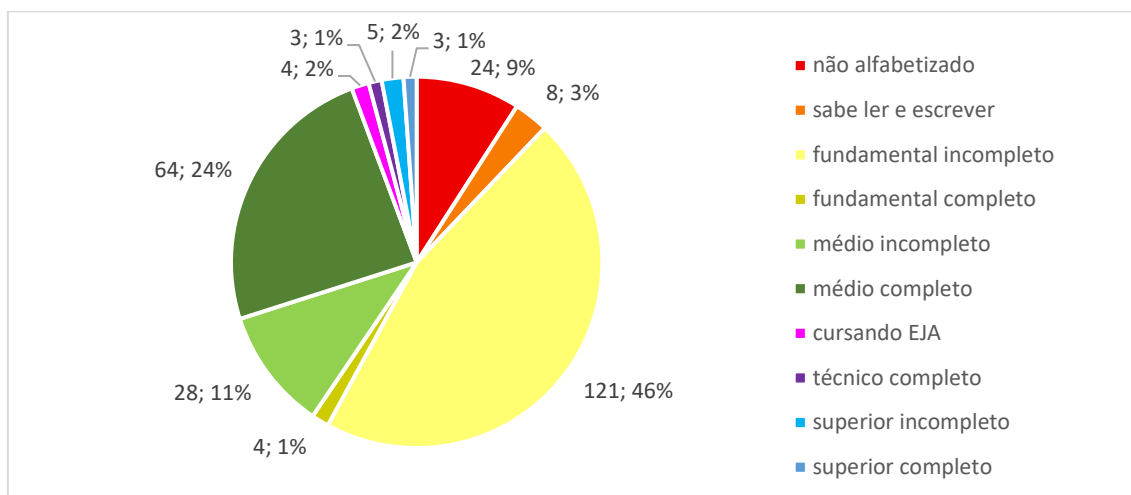
Em relação à faixa etária, a maioria dos responsáveis concentra-se entre 25 e 49 anos (169 casos), ou seja, em idade economicamente ativa. Contudo, o perfil educacional revela baixa escolaridade: 121 possuem ensino fundamental incompleto e 24 não são alfabetizados, enquanto apenas 3 possuem ensino superior completo. Esse quadro se reflete na renda declarada: 13 responsáveis estão sem renda, 114 vivem com até 1 salário-mínimo e apenas 7 declararam renda superior a 3 salários-mínimos (valores de 2022).

Figura 41. Chefe de família por faixa etária (N:264)



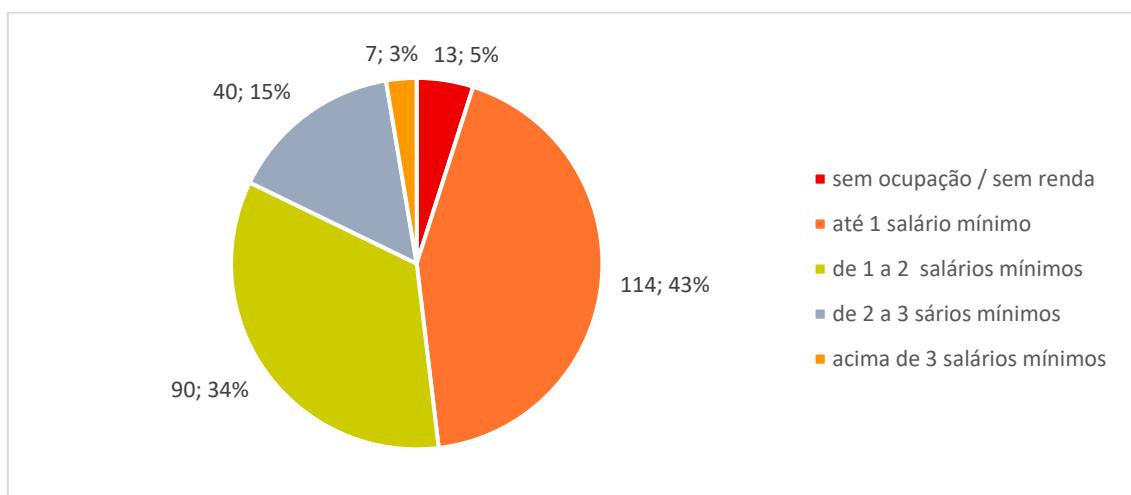
Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 42. Chefe de família por escolaridade (N:264)



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figura 43. Chefe de família por renda (N:264)¹¹



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

¹¹ Valores de referência de 2022, da época de cadastro.

8.2.3. CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADE ECONÔMICAS

Compreendem-se como ‘atividades econômicas’ todos os serviços, comércios e/ou pequenas indústrias que tem como objetivo de gerar renda para os trabalhadores e seus familiares. Dessa forma, consideram-se não apenas estabelecimentos comerciais, como fiteiros, mercados e salões de beleza, mas também atividades exercidas por trabalhadores e trabalhadoras das mais diversas naturezas, tais como costureiras, revendedoras de cosméticos e trabalhadores vinculados à reciclagem, entre outras.

As oito comunidades que compõem o Complexo Beira Rio possuem atividades econômicas situadas na área de remoção, com previsão de compensação específica, totalizando 64 afetações cadastradas apenas na comunidade de São Rafael.

Na poligonal de risco da comunidade de São Rafael, foram identificadas **4 atividades econômicas exercidas em imóveis de uso exclusivo (comerciais ou de prestação de serviços)** e **60 em imóveis de uso misto (concomitantes à moradia)**.

Dentre os 60 cadastros de uso misto, verificaram-se 7 casos de atividades duplas, isto é, famílias que exercem duas atividades econômicas no mesmo domicílio. Assim, contabilizam-se 67 atividades econômicas em imóveis de uso misto e 4 em imóveis de uso exclusivo, totalizando 71 atividades mapeadas na área (em 21 segmentos diferentes¹²).

Tabela 4. Atividades Econômicas na Comunidade São Rafael

USO COMERCIAL		
Nº DE ATIVIDADES	TIPO DE ATIVIDADE	QUANTIDADE
1	CRIAÇÃO DE ANIMAIS	4
1	SUBTOTAL (A)	4

USO MISTO		
Nº DE ATIVIDADES	TIPO DE ATIVIDADE	QUANTIDADE
01	CRIAÇÃO DE ANIMAIS	21
02	RECICLAGEM	19
03	FITEIRO	5

¹² Para criação de animais, foi considerado 2 segmentos: comercial-criação de animais, e misto-criação de animais.

04	MANICURE	3
05	MARCENARIA	3
06	ATRAVESSADOR DE RECICLAGEM	2
07	COMERCIO DE ROUPAS	1
08	BAR	1
09	CABELEIREIRO	1
10	CONCERTO DE TV	1
11	CONCERTO DE VENTILADORES	1
12	COSTUREIRA	1
13	DEBULHADORA DE FEIJÃO	1
14	DISTRIBUIDOR DE BEBIDAS	1
15	HORTIFRUTI	1
16	LANCHONETE	1
17	MECÂNICO	1
18	MERCADINHO	1
19	OFICINA DE HIDRÁULICA	1
20	PESCADOR	1
20	SUBTOTAL (B)	67
21	TOTAL (A +B)	71

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

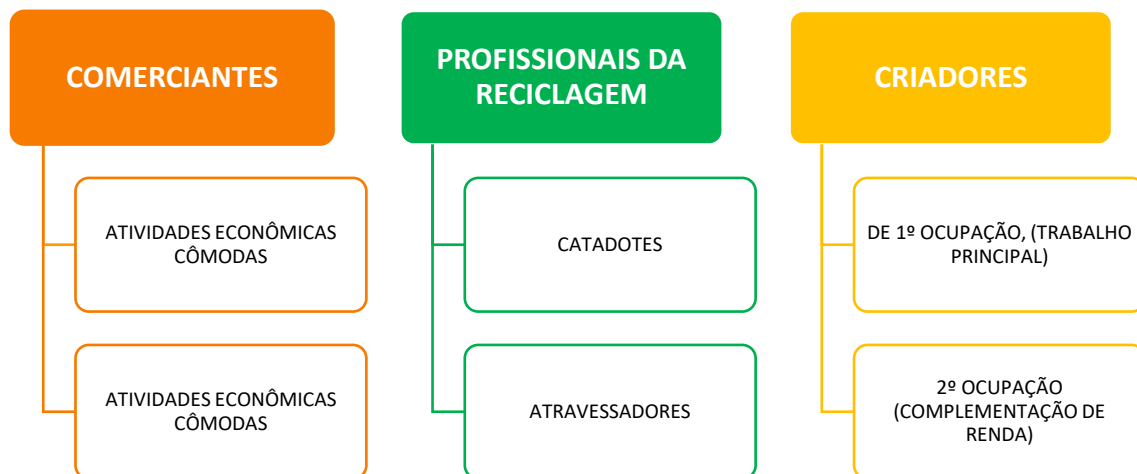
Com base no levantamento e nas vistorias realizadas pela equipe técnica social do Programa, foi possível identificar os responsáveis pelas atividades econômicas desenvolvidas no CBR, bem como compreender seu funcionamento e mensurar os espaços por elas ocupados. Trata-se de um levantamento que buscou apreender a heterogeneidade dos empreendimentos existentes na área.

As 67 atividades econômicas identificadas em São Rafael distribuem-se em três grandes grupos, com seus respectivos subgrupos:

- (i) comerciantes e prestadores de serviços, subdivididos em atividades cômodas e incômodas;
 - **atividades econômicas cômodas:** ou seja, aquelas que podem ser exercidas na unidade domiciliar sem prejuízo à vizinhança e que poderão continuar nas novas residências após o reassentamento, quando houver – como as manicures, pequenos comércios de doces e dindin.

- **atividades econômicas incômodas:** que se referem àquelas de maior complexidade e que devem receber atenção e medidas específicas no processo de reassentamento – como comércios de maior porte, quando houver.
- (ii) profissionais da reciclagem, incluindo catadores e atravessadores; e
- (iii) criadores de animais, classificados como de primeira ocupação ou de segunda ocupação.

Figuras 44 e 45. Grupos e Subgrupos das Atividades Econômicas:



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Figuras 46 e 47. Exemplo de atividades econômicas: catadores de recicláveis em São Rafael



Fonte: Demacamp/GCA, 2023.

Desde o início da atuação da equipe social em campo, esses grupos econômicos são acompanhados por um especialista econômico (comerciantes) e uma especialista ambiental (profissionais da reciclagem e criadores de animais), tanto por meio de atendimentos individuais quanto coletivos, como também âmbito do Comitê de Acompanhamento das Oportunidades de Trabalho e Renda.

O processo participativo conduzido junto ao Comitê ao longo desses anos contribuiu para a construção de soluções que atendam às demandas econômicas associadas à reposição de moradia, especialmente nos casos de imóveis de uso misto. Entre as medidas previstas, destacam-se a construção do Galpão de Reciclagem – acompanhada da estruturação da associação/cooperativa de catadores que atuará neste Galpão, a implantação de cômodo adicional ou de unidade comercial e a modalidade de Compra Assistida para atividades classificadas como incômodas.

9. PROGRAMA DE ATENDIMENTOS E/OU COMPENSAÇÕES DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO DO COMPLEXO BEIRA RIO, NA CIDADE DE JOÃO PESSOA (PB)

O Programa de atendimento foi elaborado considerando as diretrizes do Plano Diretor de Reassentamento (PDRR, 2017), o Marco de Gestão Ambiental e Social (MGAS, 2020), e a Política Operacional do BID – OP-710 que trata dos reassentamentos involuntários.

O modelo de reassentamento de população e atividades econômicas adotado é regido por uma visão pluralista, voltada para o oferecimento de várias soluções para atender diversas

situações socioeconômicas e culturais da população que será reassentada. Os custos das novas unidades habitacionais, sejam elas em Conjuntos Habitacionais ou adquiridas no mercado, não serão repassados para as famílias.

A. OBJETIVOS

São objetivos do Programa de atendimento e/ou compensações do reassentamento involuntário do Complexo Beira Rio:

- Implementar soluções e procedimentos que garantam medidas compensatórias para afetações permanentes ou temporárias, parciais ou totais, de acordo com o uso (residencial, misto, comercial, associativo, religioso e outros); e condição de ocupação das edificações (próprio, alugado, cedido);
- Garantir medidas adequadas à mitigação dos efeitos advindos do processo de reassentamento involuntário da população das comunidades do Complexo Beira Rio, considerando as diversas situações socioeconômicas da população que será reassentada.

B. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

A selagem e o cadastramento socioeconômico são etapas fundamentais da identificação da demanda de reassentamento e, no caso da comunidade de São Rafael, **a data de corte da elegibilidade foi: 28/04/2022 – data do encerramento do cadastro socioeconômico.**

Prevê-se, excepcionalmente, a análise em dossiês, para situações de famílias residentes responsáveis por imóveis de uso residencial, uso não residencial e titulares de imóveis em situação de escombros, ou afetados por eventual falha de cadastro, desde que comprovado que eram ocupantes da área à época do cadastro (2022), e/ou que tenham tido seus imóveis interditados e demolidos pela Defesa Civil do município dentro do período de vigência do Programa na comunidade em questão (São Rafael).

Em resumo são elegíveis às medidas compensatórias e de mitigação do Programa João Pessoa Sustentável:

- 1. Todas as famílias identificadas e cadastradas, dentro do limite de elegibilidade, que ocupam os lotes e edificações com indicativo de remoção a partir dos critérios definidos pelo Programa, independentemente de sua condição de regularidade fundiária (regular ou irregular), de sua relação com o imóvel (proprietário, posseiro, ocupantes, locatários);**
- 2. Todas as pessoas que tenham suas edificações, independentemente do uso e das condições de ocupação, interditados pela Defesa Civil na comunidade de São Rafael durante a vigência do Programa, desde que devidamente identificadas e cadastradas pela equipe social;**
- 3. Famílias que tenham sido identificadas como convivência involuntária durante o processo de cadastramento;**

C. SITUAÇÕES ESPECÍFICAS:

- Proprietários que residam em um imóvel afetado e possuam outros imóveis alugados/cedidos, serão elegíveis a:
 - Uma medida de reposição de moradia, pela moradia afetada (na que reside), e;
 - Compensação financeira pelas outras benfeitorias em que não residia.
- Proprietário de imóveis desocupados, alugados ou cedidos terão assegurados o direito a elegibilidade restrita a indenização em dinheiro para reposição de benfeitoria.
- Para o bem do planejamento, no caso das recusas ao cadastro e das situações em que não foi possível realizar o cadastro (“revisitas”), está sendo considerado o direito a uma unidade habitacional, desde que disponível na data da execução do reassentamento. Na situação de indisponibilidade de uma unidade habitacional, será oferecida a alternativa que melhor se adequar ao perfil da família considerando os critérios de elegibilidade do Programa.

- Os proprietários de imóveis com uso institucional e religioso terão assegurado o direito restrito à indenização por benfeitoria¹³.
- As famílias já atendidas anteriormente por programas habitacionais de interesse social em qualquer lugar do país, promovido por entes públicos (federal, estadual ou municipal), conforme confirmação de consulta ao CADMUT, ficam elegíveis prioritariamente para a modalidade de troca de beneficiários, sendo a indenização em dinheiro a última opção a ser oferecida, esgotadas todas as demais alternativas.
- Casos omissos ao presente documento serão solucionados ao longo do processo de implementação do reassentamento. Estas situações serão objeto de Estudo de Caso, análise e aprovação da UEP e demais órgãos públicos competentes (se necessário) e deverão ainda responder às diretrizes previstas neste documento e a OP 710.

D. NÃO SÃO ELEGÍVEIS AO ATENDIMENTO PELO PROGRAMA AS SEGUINTE CATEGORIAS DE AFETADOS:

- Fraudadores de documentação de posse ou propriedade;
- Pessoas ou famílias que se estabeleçam na área requerida em edificações seladas e cadastradas e que não se comprove transferência pacífica; e/ou erro cadastral e/ou em novas construções após o cadastramento e após a data de elegibilidade;
- Reclamantes de posse ou propriedade de lotes vazios, sem uso, ocupação e/ou qualquer edificação, localizados nas áreas de remoção cujas terras sejam de dominialidade pública.

Os critérios de elegibilidade específicos de cada medida serão detalhados adiante.

E. CRITÉRIOS DE PRIORIDADE

Todas as famílias afetadas serão atendidas. Contudo, para a priorização de acesso às medidas de reposição de moradia, serão considerados os seguintes critérios:

- **Primeiro:** famílias incluídas no Aluguel Social ou Aluguel de Transição Emergencial, sendo estas ranqueadas em ordem decrescente do tempo decorrido desde o primeiro pagamento de atendimento provisório (daquela que passou mais

¹³ Salvo exceções definidas mediante ao estudo de caso para a incorporação do uso no projeto de urbanização e construção de novas edificações.

tempo desde que recebeu seu primeiro pagamento até aquela que passou menos tempo);

- **Segundo:** famílias residentes em imóveis com laudo de risco da Defesa Civil (RVT) e que não recebem atendimento provisório (Aluguel Social ou Auxílio de Transição Emergencial) serão inseridas na sequência.

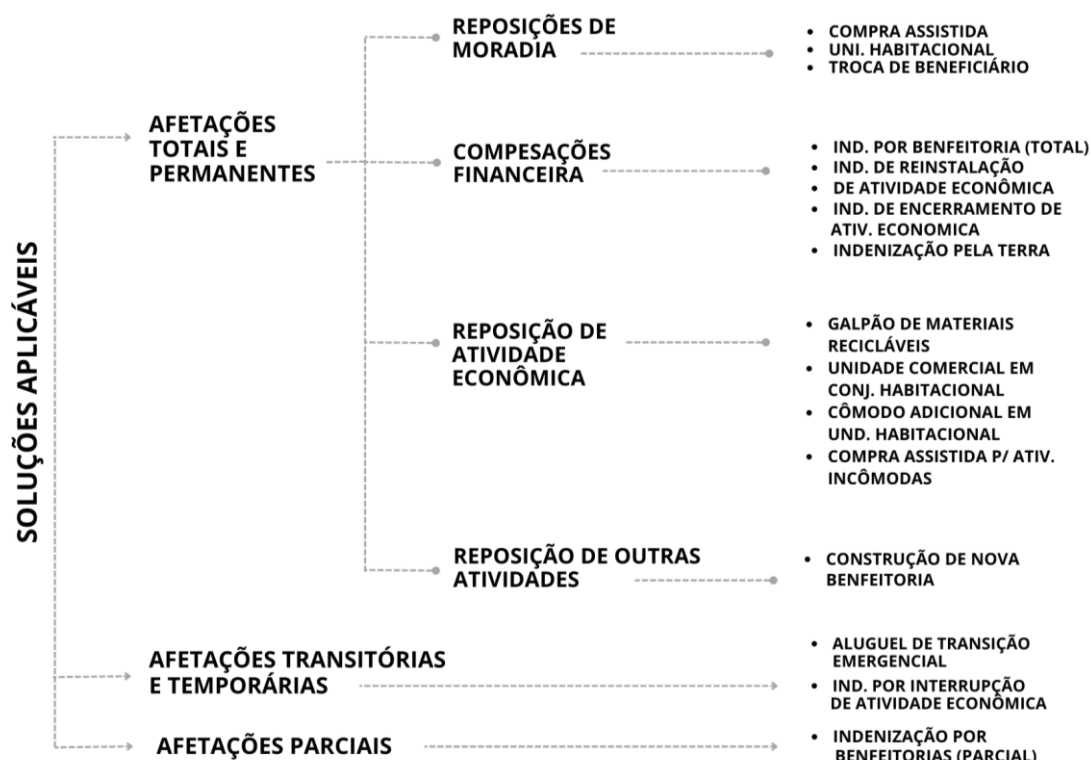
Como critério de desempate para recebimento das medidas de compensação, serão consideradas as seguintes situações, priorizando-se assim famílias com vulnerabilidades sobrepostas, sendo atribuído 1 (um) ponto para cada critério:

- a) Famílias com mulher responsável pelo sustento da unidade familiar, com filhos na primeira infância e sem cônjuge;
- b) Famílias com pessoa com deficiência;
- c) Famílias com 6 (seis) ou mais integrantes;
- d) Famílias com pessoa idosa;
- e) Famílias com mulher em situação de violência doméstica;
- f) Famílias com renda familiar de até 1 salário-mínimo.

SOLUÇÕES APLICÁVEIS

As soluções aplicáveis aos diferentes tipos de afetação consideram a natureza, a duração e a intensidade dos impactos sobre os imóveis, as famílias e as atividades econômicas. As medidas estão organizadas conforme afetações totais e permanentes, afetações transitórias e temporárias, bem como afetações parciais, contemplando alternativas de reposição de moradia, compensações financeiras, reposição de atividades econômicas e de outras atividades afetadas. Essa abordagem busca assegurar a recomposição das condições de habitabilidade, de renda e de uso do imóvel, em conformidade com os princípios de mitigação de impactos, justiça social e adequação às diretrizes técnicas e normativas do Programa.

Figura 48. Síntese das soluções aplicáveis



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

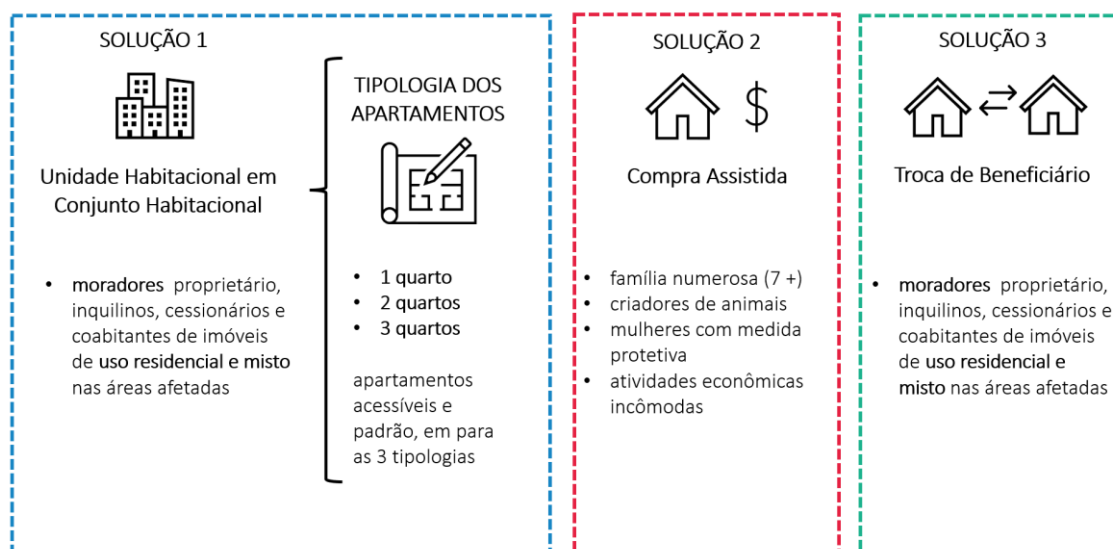
9.1.NO CASO DE AFETAÇÕES TOTAIS

O programa João Pessoa Sustentável prevê a reposição de moradia e dos meios de vida.

9.1.1. REPOSIÇÃO DE MORADIA

Nos casos de afetações totais e permanentes que resultem em deslocamento físico, com perda de moradia, o Programa João Pessoa Sustentável prevê a adoção de soluções voltadas à reposição da moradia e à recomposição dos meios de vida das famílias afetadas. Para essas situações, estão previstas as seguintes alternativas: reposição de moradia por meio de unidade habitacional em conjunto habitacional, compra assistida e troca de beneficiário, conforme as condições e especificidades de cada família.

Figura 49. Síntese das reposições de moradia



Fonte: Demacamp/GCA A, 2026.

9.1.1.1. Unidade Habitacional em Conjunto Habitacional

Trata-se da medida compensatória prioritária a ser aplicada às famílias afetadas pelo Programa, cujo princípio é a reposição de moradia com condições adequadas de habitabilidade, tendo como objetivo oferecer melhorias nas condições de segurança habitacional mediante a realocação de famílias em área de risco iminente.

Para tanto, os Decretos Municipais nº 9.421 de 2019 e o 9.593 de 2020, definiram as áreas de utilidade pública localizadas no próprio Complexo Beira Rio, para fins de desapropriação, com a destinação da implantação do projeto de construção dos conjuntos habitacionais no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável, previstas no art. 20 da Lei 14.456/2022.

O Programa João Pessoa Sustentável está construindo 747 unidades habitacionais (apartamentos) em quatro terrenos localizados no próprio CBR¹⁴, que estarão disponíveis como opção de reassentamento aos proprietários moradores proprietários, inquilinos, cessionários e coabitantes afetados pelas obras nas áreas de remoção definidas pelo Programa.

Trata-se de uma região consolidada do município, com ampla oferta de serviços públicos e privados. Nesse sentido, a realocação das famílias tende a gerar impactos reduzidos no

¹⁴ O projeto habitacional para o Complexo Beira Rio foi elaborado pelo Consórcio Novo Beira Rio, composto pelas equipes do Arquiteto Pedro Taddei e Associados, JW Urbana e Setec Hidrobrasileira. E está sendo construída pelas construtoras Litoral (Terreno 1) e Uchoa (Terreno 2 e 3). O terreno 4 (Vila Santa Clara), está em fase de projeto pela Unidade Executora do Programa e será licitado para seleção da construtora responsável pela obra.

que se refere à transferência e ao acesso a serviços essenciais, como educação, saúde e assistência social, bem como os deslocamentos atualmente realizados para escola e trabalho, mapa a seguir ilustra essa condição.

Figura 50. Equipamentos e linhas de ônibus que atendem às comunidades do Complexo Beira Rio



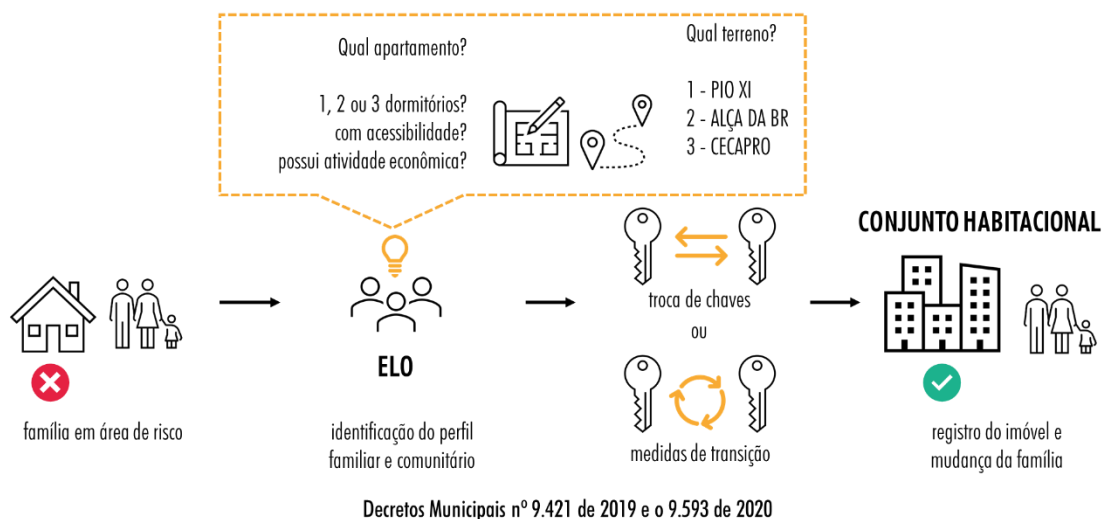
Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

Além das unidades habitacionais, estão sendo construídos espaços de uso coletivo (como salas de reunião e estacionamento). Também estão em construção equipamentos públicos e comunitários, como Creche, Centro de Referência da Assistência Social (CRAS),

Centro de Referência da Cidadania (CRC). Cozinha Comunitária, Auditório, Centro Comunitário (CEIFA), e Centro de Referência da Juventude (CRJ).

Importante destacar a inclusão de espaços para geração de trabalho e renda, como as unidades comerciais e o galpão de matérias recicláveis, que serão disponibilizadas para catadores, comerciantes e prestadores de serviços reassentados.

Figura 51. Fluxo da modalidade Unidade Habitacional em conjunto habitacional



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

A. TERRENO 1 (PIO XI)

No terreno 1 estão sendo construídos três blocos residenciais de 7 pavimentos, totalizando 106¹⁵ unidades habitacionais, além de área comercial e sala de reunião.

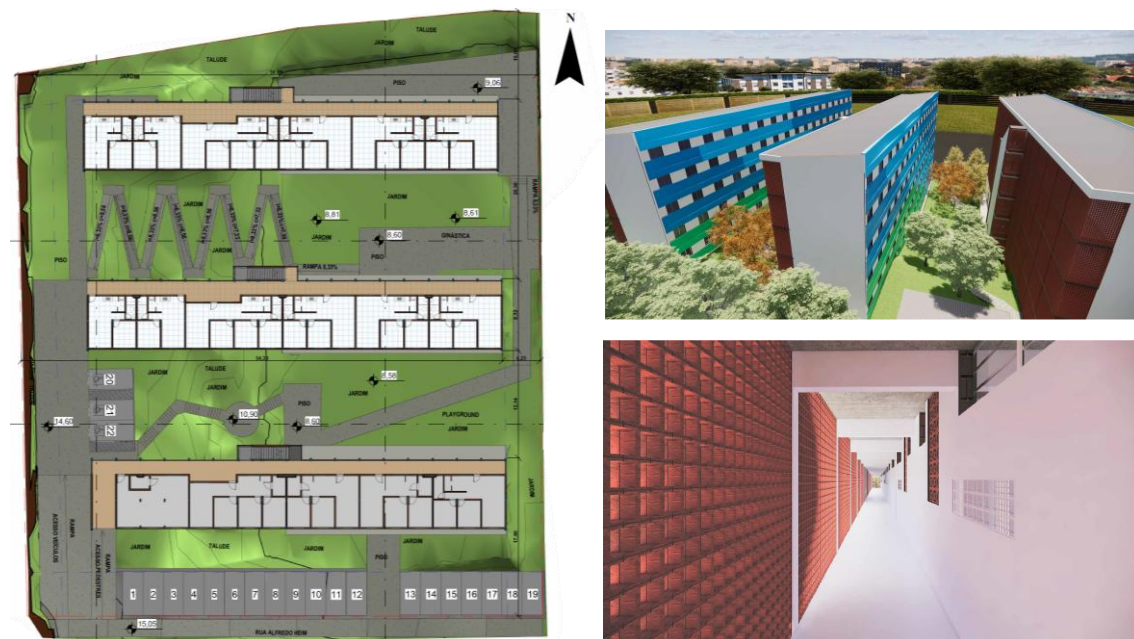
Tabela 5. Dados do TERRENO 1

Área	= 3.822m ²	UNIDADES NO TERRENO	
3 blocos de 7 pavimentos	= 106 UH	Lojas	3
Índice de Aproveitamento (IA)	= 1,17	Salão	1
Taxa de Ocupação	= 30%	Un. 1 Dormitório	17
Área viário	= 227 m ²	Un. 1 Dormitório - acessível	3
Área verde	= 1.380 m ²	Un. 2 Dormitórios	65
USO DAS ÁREAS		Un. 2 Dormitórios - acessível	11
Escadas	= 258,49 m ²	Un. 3 Dormitórios	8
Área de Acesso	= 1.497,2 m ²	Un. 3 Dormitórios - acessível	2
Área de Apartamentos	= 5.276,36 m ²		
Área de Lojas	= 198,25 m ²		
Área de Sala de Reunião	= 53,04 m ²		
Total	= 7.283,34 m ²		

Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, 2025

¹⁵ Em função dos resultados do processo participativo conduzido pela equipe social entre 09/2023 e 02/2025, foram debatidos e revalidados os critérios de elegibilidade às unidades habitacionais, bem como a necessidade de melhor adequação ao perfil das famílias atendidas, o que demandou a redistribuição do quantitativo de unidades com 1, 2 ou 3 cômodos. A solução construtiva adotada — sistema modular em alvenaria cerâmica — possibilitou essa redistribuição, assegurando maior compatibilidade entre o dimensionamento das unidades e a composição familiar. Em razão desses ajustes, os quantitativos ora apresentados diferem daqueles constantes nos Planos de Reassentamento anteriormente publicados.

Figura 52. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 1



Fonte: Consorcio Novo Beira Rio, 2022.

Figura 53. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 1



Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, setembro de 2025

B. TERRENO 2 (ALÇA DA BR)

No terreno 2 estão sendo construídos 10 blocos residenciais, totalizando 305 unidades habitacionais, além de 7 salas comerciais e 2 salas de reunião.

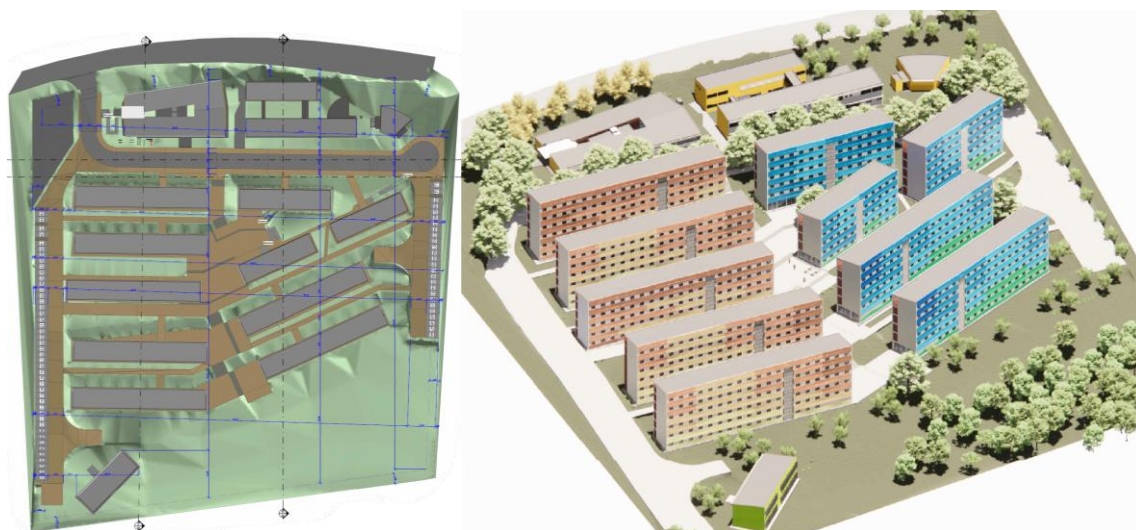
Tabela 6. Dados do TERRENO 2

Área	= 26.883,66m ²	UNIDADES NO TERRENO¹⁶	
10 blocos	= 305 UH	Lojas	7
Índice de Aproveitamento (IA)	= 1,01	Salão	2
Taxa de Ocupação	= 30,23	Vagas	71
Área viário	= 4.060,93m ²	Un. 1 Dormitório	58
Área verde	= 5.581,41m ²	Un. 1 Dormitório - acessível	12
APP	= 5.000,30	Un. 2 Dormitórios	157
USO DAS ÁREAS		Un. 2 Dormitórios - acessível	31
Área habitações	= 22.761,30	Un. 3 Dormitórios	39
Área Equipamentos Públicos	= 4.003,78	Un. 3 Dormitórios - acessível	8
Área Comércio	= 420		
Área Sala de Reunião	= 120		
Área Total Construída	= 27.305,08		

Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, dezembro de 2025

¹⁶ O quantitativo de unidades de 1, 2 e 3 cômodos divergem dos Planos de Reassentamentos anteriores em função dos motivos explicados anteriormente.

Figura 54. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 2



Fonte: Consorcio Novo Beira Rio, 2022.

Figura 55. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 2



Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, dezembro de 2025

C. TERRENO 3 (CECAPRO)

No terreno 3 estão sendo construídos 14 blocos residenciais, totalizando 336 unidades habitacionais, além de 6 salas comerciais e 2 salas de reunião.

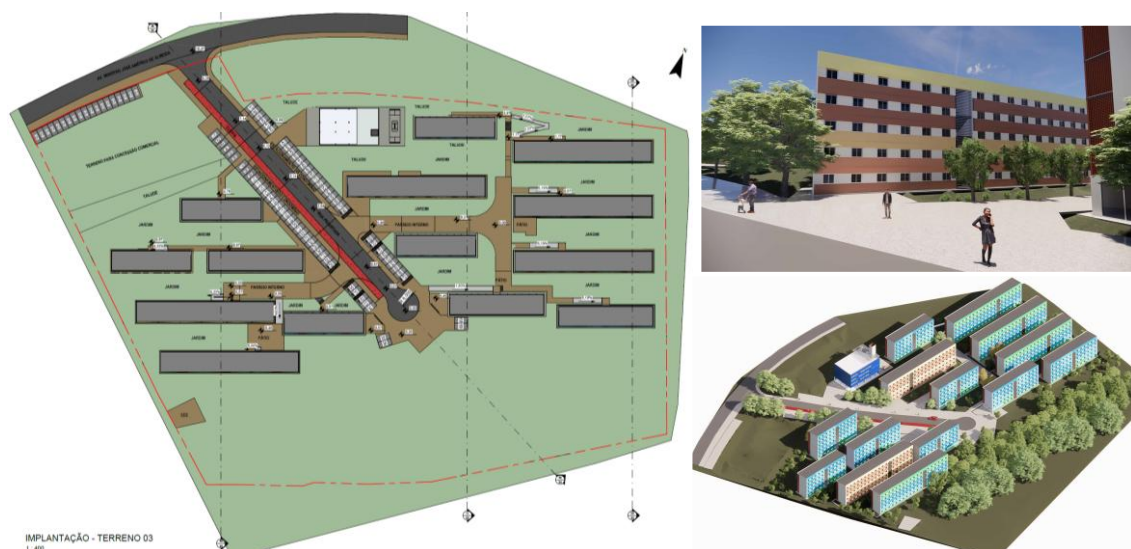
Tabela 7. Dados TERRENO 3

TERRENO 3	30.108,59m ²	UNIDADES NO TERRENO ¹⁷	
14 Blocos habitacionais	= 336 UH	Lojas	6
Índice de Aproveitamento (IA)	= 0,83	Salão	2
Taxa de Ocupação	= 18,88%	Un. 1 Dormitório	78
Área viário	= 5.370,79m ²	Un. 1 Dormitório - acessível	19
Área verde	= 8.373,69m ²	Un. 2 Dormitórios	161
USO DAS ÁREAS		Un. 2 Dormitórios - acessível	33
		Un. 3 Dormitórios	36
		Un. 3 Dormitórios - acessível	9
Circulação	151,46 m ²		
Escadas	650,56 m ²		
Terraço	281,37 m ²		
Área de Acesso	5.309,05 m ²		
Área de Apartamentos	16.502,06m ²		
Área de Lojas	400,85 m ²		
Área de Sala de Reunião	133,59 m ²		
Área externa	242,6		
Área privativa	1.131,23		
Total	24.802,78 m ²		

Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, 2025

¹⁷ O quantitativo de unidades de 1, 2 e 3 cômodos divergem dos Planos de Reassentamentos anteriores em função dos motivos explicados anteriormente.

Figura 56. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 3



Fonte: Consorcio Novo Beira Rio, 2022

Figura 57. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 3



Fonte: Consorcio Jampa Sustentável, dezembro de 2025.

D. TIPOLOGIAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

Os empreendimentos habitacionais em construção pelo Programa serão compostos por diferentes tipologias de apartamento, desenvolvidas para melhor atendimento das necessidades das famílias que serão reassentadas.

Figura 58. Tipologias unidades habitacionais

TIPOLOGIA DE 1 DORMITÓRIO (PADRÃO) – área (m²) = 32,15



TIPOLOGIA DE 2 DORMITÓRIOS (PADRÃO) – área (m²) = 48,22



TIPOLOGIA DE 3 DORMITÓRIOS (PADRÃO) – área (m²) = 59,99



Fonte: Consorcio Novo Beira Rio, 2022

E. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE POR TIPO DE APARTAMENTO:

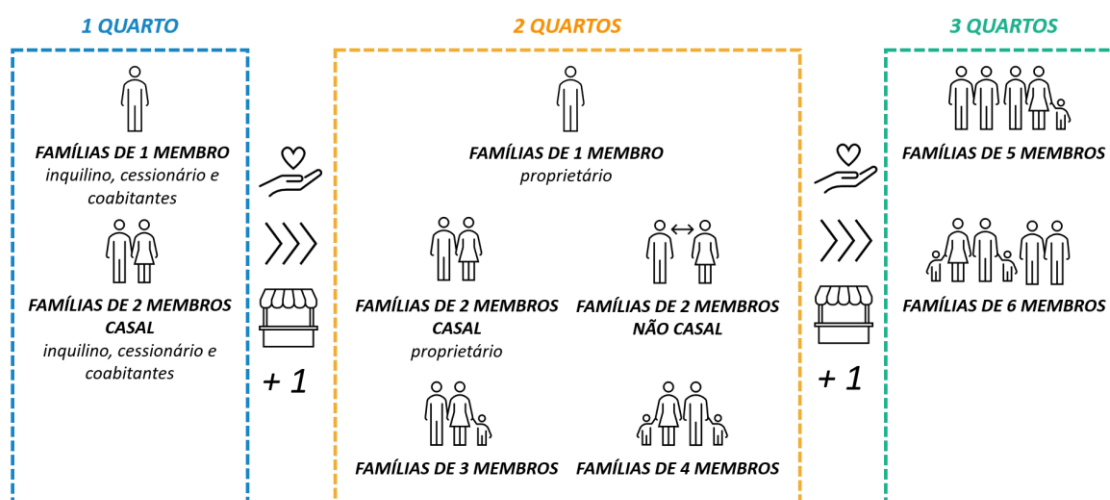
Importante destacar que houve uma complementação dos critérios de elegibilidade em relação aos PERRs anteriormente publicados, com o objetivo de atender ao pleito dos moradores proprietários apresentado no âmbito do Comitê de Acompanhamento de Obras. Nesse contexto, pactuou-se, junto à Unidade Executora do Programa e em conformidade com as políticas operativas do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), especialmente o princípio da não ocorrência de empobrecimento ou piora das condições de vida, que os moradores proprietários, em razão do investimento realizado em seus imóveis, teriam direito, no mínimo, a unidades habitacionais de dois dormitórios. Dessa forma, mesmo nos casos de famílias unipessoais ou compostas por dois membros (casal), que originalmente teriam elegibilidade para unidades de um dormitório, o atendimento será realizado por meio da destinação de unidades habitacionais de dois dormitórios. Essa decisão foi discutida e desenhada comunitariamente, com aval dos moradores e lideranças comunitárias.

Figura 59. Comitê de Acompanhamento de Obras – Revalidação dos Critérios de Elegibilidade por Tipologia Habitacional



Fonte: Demacamp/GCA, 2024.

Figura 60. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia.



Fonte: Consórcio Novo Beira Rio, 2022. Alterado pelo Demacamp/GCA, 2025.

Tabela 8. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia.

TIPO	CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE
1 QUARTO	famílias com 1 membro na composição familiar cadastral, desde que seja morador inquilino, cessionário ou coabitante
	famílias com 2 membros na composição familiar cadastral (casal), desde que seja morador inquilino, cessionário ou coabitante
2 QUARTOS	famílias com 1 membro na composição familiar cadastral, desde que seja morador proprietário
	famílias com 2 membros na composição familiar cadastral (casal), desde que seja morador proprietário
	famílias com 2 membros na composição familiar cadastral (sem relação conjugal)
	famílias com 3 membros na composição familiar cadastral
	famílias com 4 membros na composição familiar cadastral
3 QUARTOS	famílias com 5 membros na composição familiar cadastral
	famílias com 6 membros na composição familiar cadastral
Obs.: Caso algum morador seja elegível a cômodo adicional ou possua cuidador (no caso de pessoas idosas ou com deficiência), a família poderá receber um dormitório a mais em relação à sua elegibilidade original, conforme a disponibilidade no empreendimento.	

Fonte: Consórcio Novo Beira Rio, 2022. Alterado pelo Demacamp/GCA, 2025.

F. PRIORIZAÇÃO POR CONJUNTO, BLOCOS E PAVIMENTOS

Ainda no âmbito do Comitê de Acompanhamento de Obras, foi discutida a distribuição das comunidades por conjunto habitacional. Essa definição considerou diversos aspectos, tais como a proximidade em relação ao local de origem, a preservação das relações sociais e comunitárias, as interações entre as comunidades envolvidas, o volume de famílias a serem reassentadas, a viabilidade técnica e operacional, bem como a articulação com outras medidas compensatórias previstas no Programa, a exemplo da implantação do Galpão de Materiais Recicláveis.

Considerando esses múltiplos aspectos e com vistas a assegurar o diálogo contínuo com as comunidades, definiu-se, em função da implantação do Galpão de Materiais Recicláveis no Conjunto Habitacional 2, que uma parcela significativa das famílias da comunidade de São Rafael cuja principal fonte de renda é a atividade de catação será indicada para reassentamento nesse conjunto habitacional, de modo a preservar sua rede direta de vizinhança e as relações associadas à atividade produtiva.

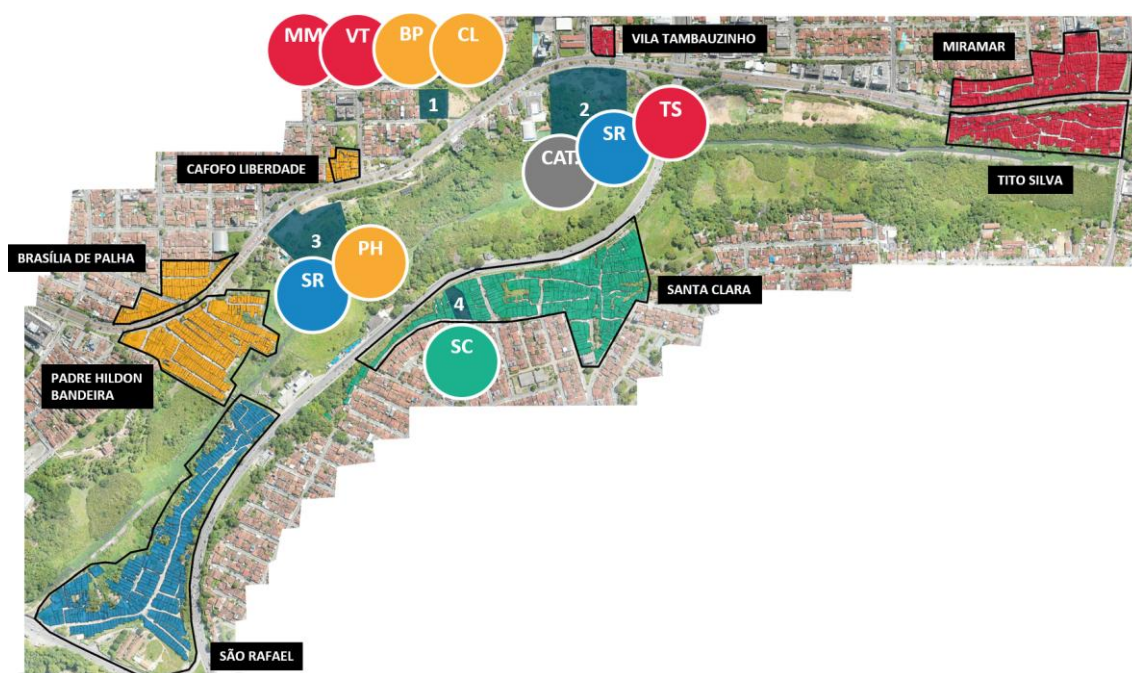
Por sua vez, os demais setores e ruas da comunidade de São Rafael, sem relação direta com a atividade de catação, serão indicados para reassentamento no Conjunto Habitacional 3. Dessa forma, a comunidade de São Rafael será reassentada em dois empreendimentos distintos, localizados nos Terrenos 2 e 3.

A partir dessas discussões, ficou definida a seguinte distribuição das comunidades por terreno:

- **Terreno 1:** Cafofo Liberdade (CL), Brasília de Palha (BP), Vila Tambauzinho (VT) e Miramar (MM)¹⁸;
- **Terreno 2:** Catadores do CBR, Tito Silva (TS) e São Rafael (SR) – Setores C, H, I e J;
- **Terreno 3:** Padre Hildon Bandeira (PH) e São Rafael (SR) – Setores B, D, E, F e G;
- **Terreno 4:** Santa Clara (SC).

¹⁸ Ao terreno 1, as vagas remanescentes foram direcionadas prioritariamente a famílias em Aluguel de Transição Emergencial ou em condição de risco iminente.

Figura 61. Priorização das comunidades por Conjunto Habitacional



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

Também no âmbito do Comitê de Acompanhamento foi debatida e validada a priorização por blocos, que levou em consideração a disponibilidade atual de apartamentos e a demanda prevista por tipologia. Além disso, com o objetivo de preservar as relações de vizinhança entre os moradores, foi pactuado junto às comunidades que a distribuição respeitará as ruas de origem de cada comunidade, de modo que os moradores de uma mesma rua possam manter seus vínculos de vizinhança e permanecer próximos à sua atual rede de convivência.

Figura 62. Comitê de Acompanhamento de Obras – Priorização por Blocos



Fonte: Demacamp/GCA, 2024.

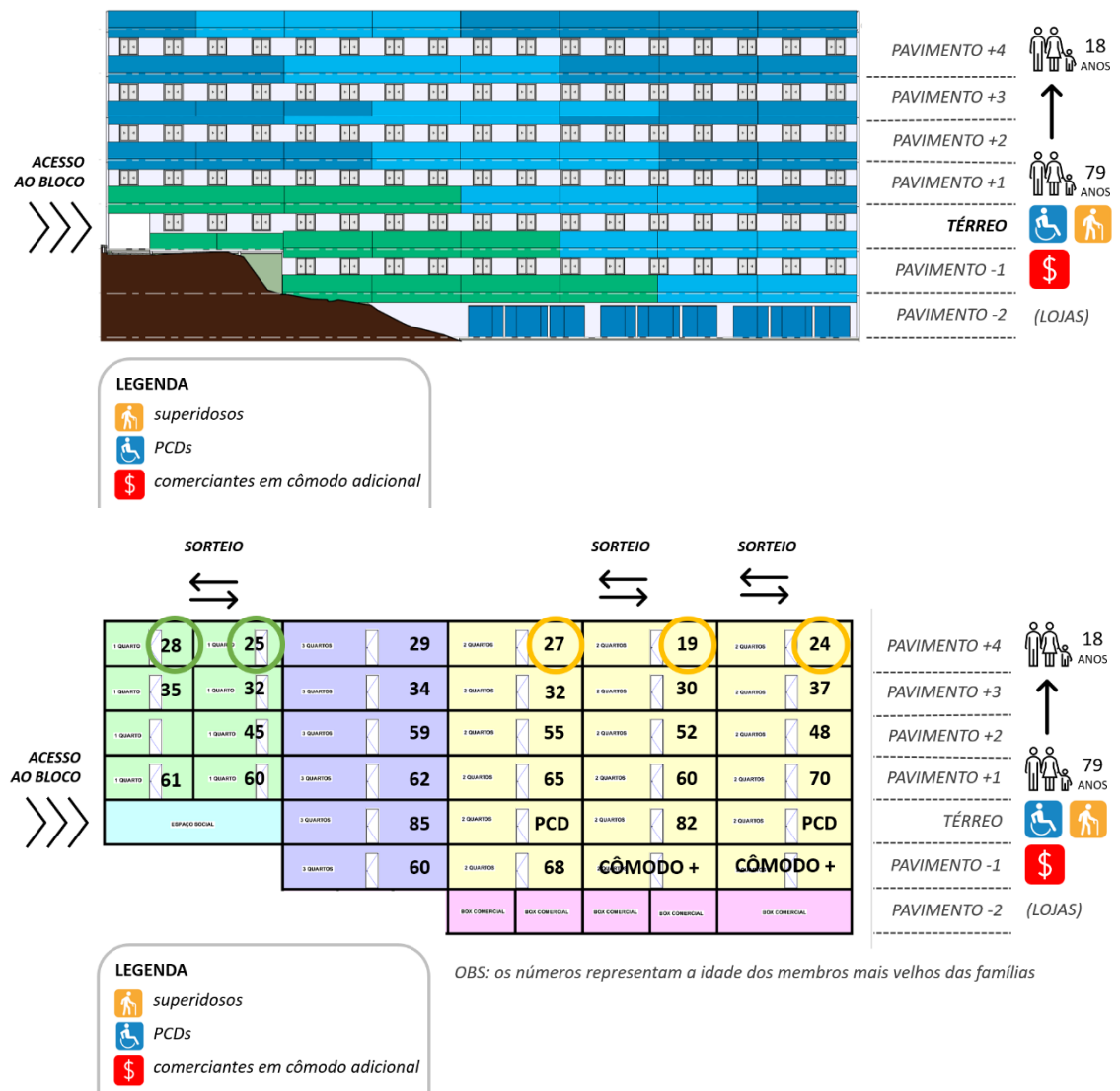
Adicionalmente, definiu-se que os comerciantes que forem atendidos com unidades comerciais localizadas no pavimento térreo terão preferência de alocação no mesmo bloco correspondente à respectiva unidade comercial.

Com relação à definição dos pavimentos, o Programa observará integralmente o que prevê a legislação vigente, garantindo a destinação prioritária de unidades habitacionais térreas e acessíveis às pessoas com deficiência física e às pessoas superidasas (com 80 anos ou mais).

Após o atendimento desses públicos prioritários, o Programa buscará atender os comerciantes reassentados em cômodo adicional, preferencialmente em unidades localizadas nos pavimentos -1 e -2. Em seguida, as demais unidades habitacionais serão distribuídas do pavimento térreo ao último pavimento, considerando como critério a idade do membro mais velho da família.

O sorteio das unidades habitacionais por pavimento ocorrerá apenas nos casos em que houver mais de uma unidade com a mesma tipologia no mesmo andar, conforme esquema apresentado a seguir.

Figura 63. Sistema de distribuição por pavimento e exemplo hipotético.



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

9.1.1.2. Compra Assistida: Reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário.

A Compra Assistida do Programa João Pessoa Sustentável é regulamentada pelos Decretos Municipais N°9991/2022 e 10.972/2025 e “*consiste na aquisição de imóveis no mercado imobiliário de João Pessoa para beneficiar as famílias residentes nas áreas de risco que compõem o Complexo Beira Rio*”.

Trata-se de medida compensatória complementar a ser aplicada às famílias afetadas pelo Programa, cujo princípio é a reposição de moradia com condições adequadas de habitabilidade. Seu objetivo é promover a melhoria das condições de segurança habitacional, por meio da realocação de famílias residentes em áreas de risco.

São elegíveis prioritariamente à modalidade de Compra Assistida os ocupantes de imóveis de uso residencial ou misto, incluindo moradores proprietários, inquilinos/cessionários ou coabitantes, que se enquadrem em uma das seguintes condições:

- Criadores(as) de animais que tenham essa atividade econômica como ocupação principal e/ou principal fonte de renda no ato de cadastro;
- Responsáveis por atividades econômicas incômodas ou incompatíveis com o Conjunto Habitacional, que não possam ser reinstaladas em unidade comercial ou em cômodo adicional;
- Mulheres com medidas protetivas vigentes, devidamente comprovadas por meio de documentação oficial referente ao trâmite das medidas;
- Famílias com composição familiar igual ou superior a sete membros;
- Moradores cujos imóveis tenham sido interditados pela Defesa Civil em razão de risco iminente de colapso, desde que estejam incluídos em medidas transitórias, como o benefício de aluguel¹⁹.

Nesta modalidade o montante a ser ofertado será de no máximo R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), com isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI),

¹⁹ A priorização das famílias inseridas em medidas de transição, como o aluguel de transição emergencial, tem como objetivo viabilizar o reassentamento definitivo de forma mais célere, reduzindo o tempo de permanência em situação transitória. No entanto, caso a disponibilização do conjunto habitacional ocorra em prazo inferior, esse critério de priorização poderá não ser aplicado.

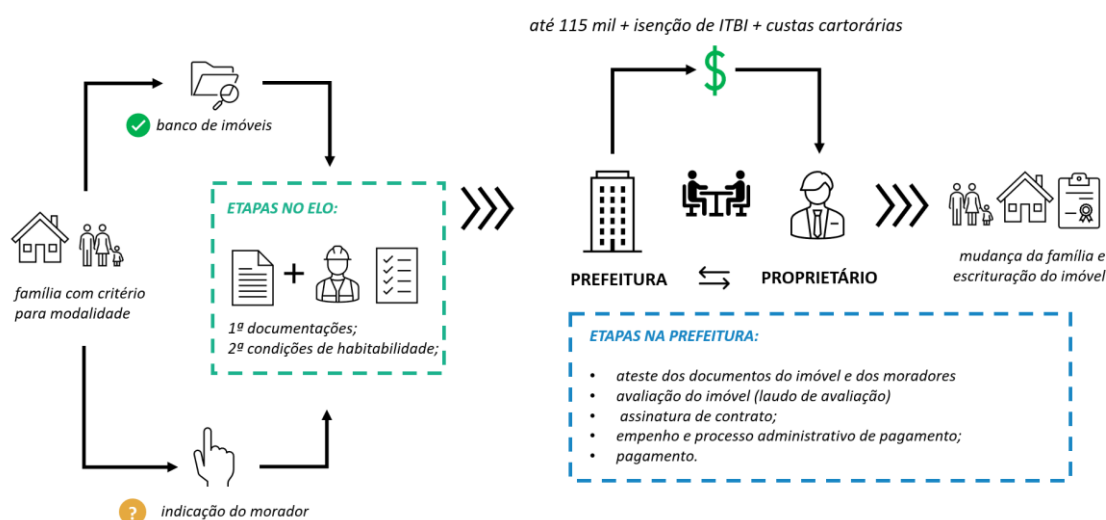
conforme prevê a Lei nº 14.456/22. O referido valor será pago diretamente ao vendedor, mediante processo administrativo instaurado no âmbito municipal.

Considerando que a medida compensatória proposta tem como finalidade a reposição de moradia, a aquisição de imóvel com valor inferior ao limite máximo estabelecido não implicará o direito de o morador, possuidor ou proprietário receber qualquer crédito correspondente à diferença.

A equipe do trabalho social acompanha as famílias elegíveis em todas as etapas da operacionalização desta medida compensatória, desde a busca das opções de imóveis, que são indicados pelos moradores ou

escolhidos entre as opções existentes na bolsa/feira de imóveis.

Figura 64. Fluxo da modalidade Compra Assistida



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Até janeiro/2026 o Programa entregou 111 moradias escolhidas pelas famílias reassentadas e adquiridas através da Compra Assistida.

Figura 65. Exemplos de Imóveis adquiridos pelo Programa, na modalidade Compra Assistida



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

9.1.1.3. Troca de Beneficiários

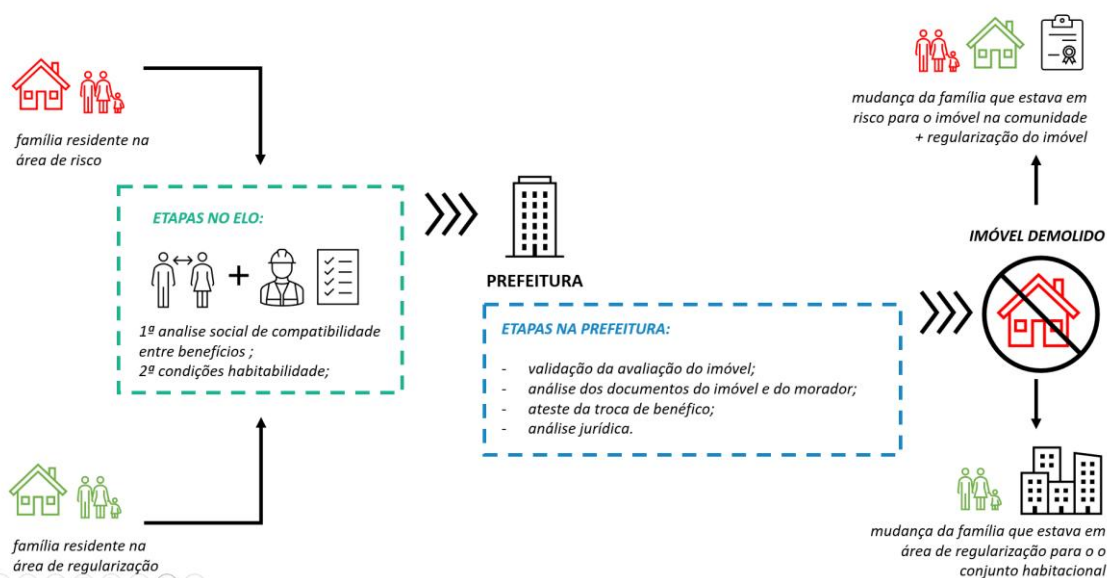
Trata-se de medida compensatória alternativa a ser aplicada às famílias afetadas pelo Programa, cujo princípio é a reposição de moradia com condições adequadas de habitabilidade. Seu objetivo é promover a melhoria das condições de segurança habitacional, por meio da realocação de famílias residentes em áreas de risco para áreas de consolidação da própria comunidade, mediante a troca de uma habitação localizada em área de consolidação por uma unidade habitacional em conjunto habitacional.

São elegíveis prioritariamente à modalidade Troca de Beneficiário os ocupantes de imóveis de uso residencial ou misto, incluindo moradores proprietários, inquilinos/cessionários ou coabitantes, que manifestem preferência ou apresentem necessidade de permanência na comunidade de origem, em razão de vínculos sociais ou comunitários.

Por se tratar de uma troca de beneficiários e, conseqüentemente, envolver duas famílias, além dos critérios de elegibilidade da família afetada, é necessário observar também a condição da família interessada na troca, bem como as características do imóvel a ser permutado. Para que a troca seja efetivada, é requisito que a família residente na área de consolidação seja, obrigatoriamente, moradora proprietária do imóvel.

Quanto ao imóvel, além das questões fundiárias, relacionadas à regularização ou à expectativa de regularização, deverão ser atendidos pré-requisitos mínimos de habitabilidade, incluindo condições adequadas de salubridade e ausência de patologias construtivas.

Figura 66. Fluxo da modalidade Troca de Beneficiário

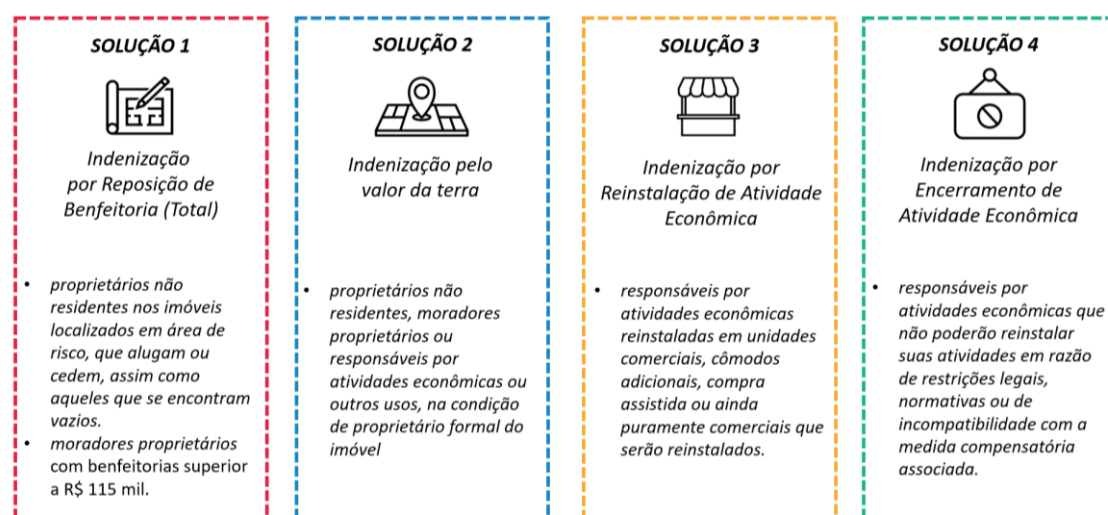


Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

9.1.2. COMPENSAÇÃO FINANCEIRA

A compensação financeira aplica-se aos casos em que as afetações decorrentes da implantação do Programa resultem em perdas patrimoniais ou impactos sobre atividades econômicas não passíveis de reposição física. As soluções previstas visam indenizar adequadamente os responsáveis pelos imóveis, benfeitorias e atividades afetadas, considerando a natureza e a extensão dos impactos, em conformidade com as diretrizes técnicas, normativas e sociais do Programa João Pessoa Sustentável. Para os casos de afetações totais e permanentes, estão previstas as seguintes modalidades de compensação financeira: indenização por reposição de benfeitoria (total), indenização por reinstalação de atividade econômica, indenização por interrupção de atividade econômica e indenização por encerramento de atividade econômica, conforme a natureza e a extensão dos impactos identificados.

Figura 67. Síntese das compensações financeiras.



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

9.1.2.1. Indenização por Reposição de Benfeitoria

A Prefeitura Municipal de João Pessoa, por meio do Programa João Pessoa Sustentável, nos termos da Lei Municipal nº 14.456/2022 e do Decreto Municipal nº 10.935/2024, reconhece o direito de propriedade sobre as benfeitorias edificadas, independentemente da titularidade formal do terreno. Dessa forma, é possibilitado o pagamento de indenização correspondente ao valor de avaliação das benfeitorias existentes, estejam elas ocupadas ou desocupadas no momento da selagem e/ou do cadastro pelo Programa.

Trata-se de medida compensatória destinada a proprietários de imóveis, residentes ou não residentes, quando não houver reposição construtiva ou quando a reposição de moradia não se mostrar aplicável.

Essa indenização tem como objetivo compensar o valor construtivo da edificação, desconsiderando o valor da terra, conforme os critérios estabelecidos pelo Programa.

São elegíveis, prioritariamente, à indenização em dinheiro para reposição de benfeitorias²⁰:

- proprietários não residentes de imóveis alugados, cedidos ou desocupados;
- moradores proprietários de imóveis de uso residencial ou misto, cujas benfeitorias sejam avaliadas em valor superior a R\$ 115.000,00;

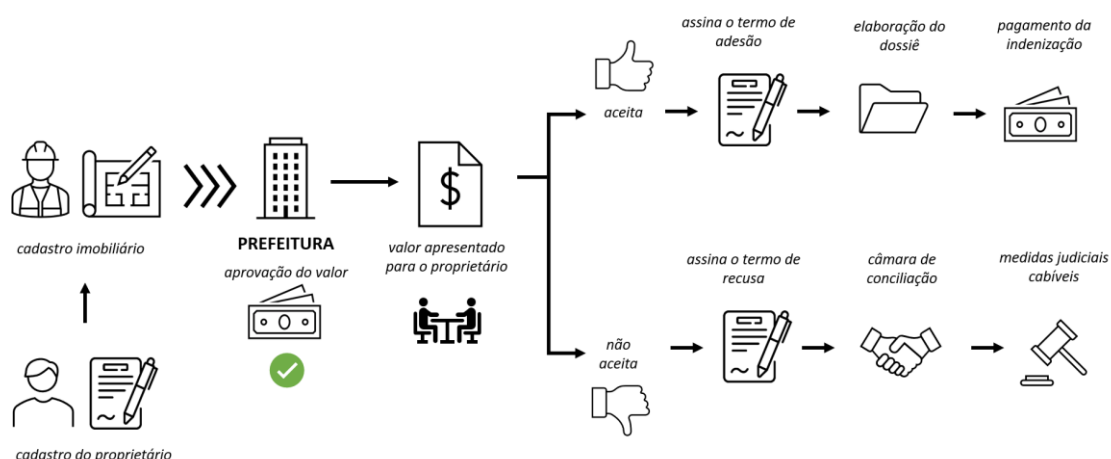
²⁰ Em situações excepcionais, a concessão da indenização poderá ser analisada mediante Estudo de Caso e Parecer Social, a serem elaborados pela equipe técnica social e submetidos à aprovação dos órgãos municipais competentes, especialmente a Unidade Executiva do Programa (UEP) e demais instâncias pertinentes.

- moradores proprietários de imóveis de uso residencial ou misto que estejam impedidos, por razões legais ou normativas, de receber reposição de moradia, com CadMut -positivo (Cadastro de Mutuários)²¹;
- proprietários de imóveis de usos religiosos, associativos ou comunitários, desde que não haja reposição construtiva da benfeitoria;
- empreendedores proprietários de imóveis de uso exclusivamente comercial, nos casos em que não seja prevista reposição construtiva para a continuidade da atividade econômica.

O valor da indenização é definido por laudo técnico de avaliação, elaborado conforme a NBR 14.653, considerando as características construtivas, o uso do imóvel e os limites estabelecidos no Decreto.

²¹ O pagamento de indenização por benfeitoria, será adotada como última alternativa de compensação, após o esgotamento das demais possibilidades de reposição de moradia.

Figura 68. Fluxo da indenização por reposição de benfeitoria.



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

9.1.2.2. Indenização pelo Valor da Terra

Trata-se de medida compensatória destinada a proprietários de imóveis, residentes ou não residentes, nos casos em que esteja comprovada a titularidade do imóvel, caracterizada pela propriedade formal, devidamente registrada em cartório, e não apenas pela posse.

Essa modalidade tem por objetivo indenizar o valor da terra nua e poderá ser concedida de forma complementar às demais medidas compensatórias previstas no Programa, conforme avaliação técnica e enquadramento legal.

Nessas situações, será assegurado ao proprietário o pagamento da indenização referente ao valor da terra, de forma cumulativa à indenização pelas benfeitorias existentes, à reposição de moradia ou, quando aplicável, à reposição para atividades econômicas, conforme o caso.

São elegíveis a essa modalidade proprietários não residentes, moradores proprietários ou responsáveis por atividades econômicas ou outros usos, desde que na condição de proprietário formal do imóvel.

9.1.2.3. Indenização por Reinstalação de Atividade Econômica.

Trata-se de medida compensatória destinada aos responsáveis por atividades econômicas desenvolvidas em imóveis comerciais ou de uso misto, com atividades classificadas como cômodas ou incômodas, passíveis de reinstalação em outro local.

Essa indenização tem como objetivo viabilizar a continuidade da atividade econômica, abrangendo os custos relacionados à mudança e à reinstalação e, quando necessário, à formalização da atividade.

O valor da indenização será calculado de forma individualizada, com base em metodologia definida pelo Programa e conforme parâmetros do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE).

São elegíveis a essa modalidade proprietários, inquilinos, cessionários e coabitantes, responsáveis por atividades econômicas de uso misto ou comercial que serão reinstalados pelo Programa.

A modalidade poderá ser concedida de forma isolada, nos casos de imóveis de uso exclusivamente comercial, ou combinada com outras medidas compensatórias, como a reinstalação em cômodo adicional, em unidade comercial ou por meio de compra assistida, conforme o caso.

Para imóveis de uso exclusivamente comercial em que o responsável pela atividade econômica seja também o proprietário do imóvel, a indenização referente à atividade poderá ser concedida de forma cumulativa à indenização das benfeitorias existentes. Quando o titular da atividade for inquilino, cessionário ou coabitante, a indenização abrangerá exclusivamente os custos e perdas relacionados à atividade econômica.

9.1.2.4. Indenização por Encerramento de Atividade Econômica.

Trata-se de medida compensatória destinada aos responsáveis por atividades econômicas desenvolvidas em imóveis comerciais ou de uso misto, que a reinstalação da atividade econômica se mostre inviável ou impossível, em razão de restrições legais, normativas ou técnicas.

Essa indenização tem como objetivo compensar a perda definitiva da atividade econômica, sendo calculada com base em critérios contábeis, tais como balanço patrimonial e demonstrações financeiras ou, no caso de atividades informais, na receita comprovada ou em parâmetros substitutivos previstos no Decreto.

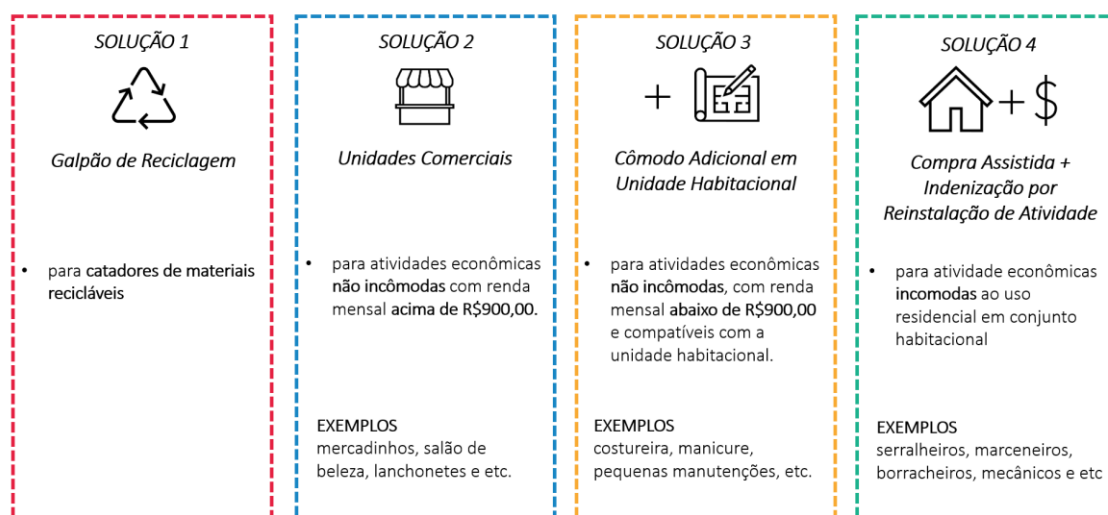
São elegíveis a essa modalidade proprietários, inquilinos, cessionários e coabitantes, responsáveis por atividades econômicas de uso misto ou comercial que não serão reinstalados pelo Programa.

9.1.3. REPOSIÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA

São elegíveis ao recebimento das medidas compensatórias previstas neste PERR todos os responsáveis por atividades econômicas cadastradas, de uso misto ou comercial, compreendendo atividades de comércio, serviços ou pequenas indústrias, desde que mantenham suas atividades em funcionamento até o momento da remoção. São previstas, de acordo com os critérios de elegibilidade, as seguintes medidas de reposição de local de realização atividade econômica²²:

- galpão de reciclagem (exclusivo para catadores de material reciclável).
- unidade comercial (espaços comerciais no térreo dos blocos);
- cômodo adicional (em unidade habitacional no conjunto habitacional); e
- compra assistida com indenização por reinstalação (para atividade incomodadas).

Figura 69. Panorama de medidas de reposição de atividade econômica



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

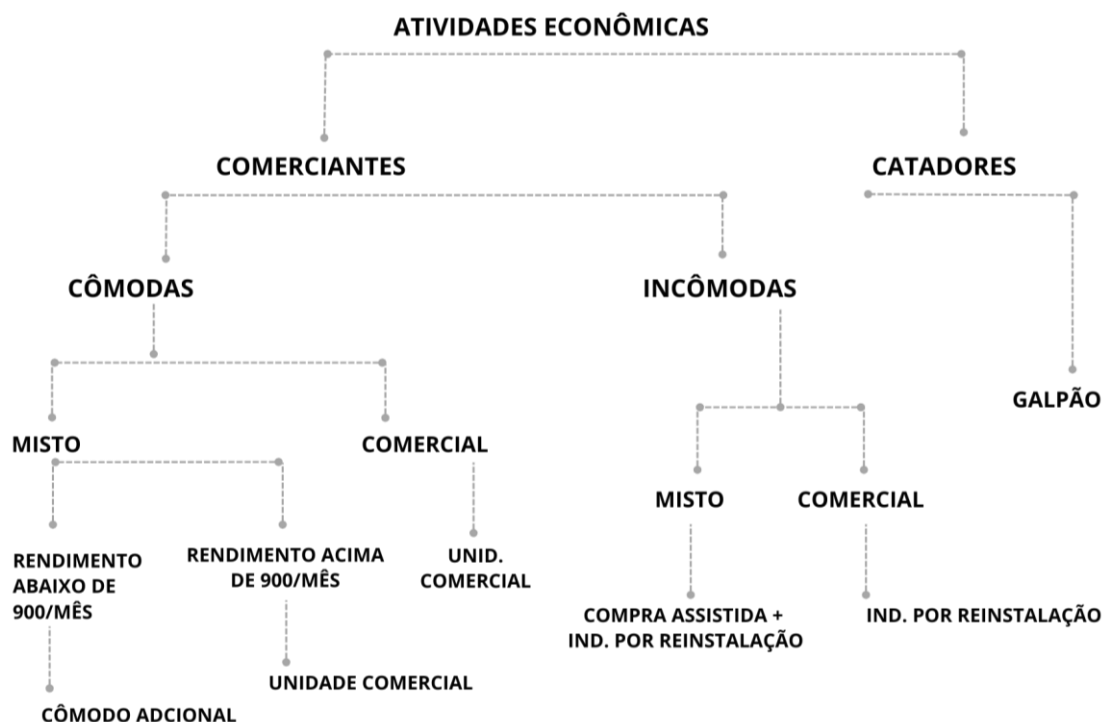
Os critérios de elegibilidade consideram o tipo de uso do imóvel (comercial ou residencial), o tipo de atividade desenvolvida, o nível de incomodidade²³ e a

²² Outras medidas de reposição anteriormente planejadas e apresentadas nos Planos de Reassentamento anteriormente publicados, como “solução móvel” e “espaço compartilhado” não tiveram adesão dos comerciantes afetados durante os debates realizados no âmbito do Comitê de Comerciantes entre 2024 e 2025 e, por este motivo, foram retiradas do cardápio de opções.

²³ Para a avaliação do nível de incomodidade, foram observadas as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Posturas do Município, bem como as regras de concessão de áreas comerciais estabelecidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDURB).

compatibilidade²⁴ da atividade para reinstalação no conjunto habitacional, seja em unidade comercial, seja em cômodo adicional, no caso de imóveis de uso misto. O fluxograma abaixo aponta a metodologia a ser aplicada para definição das medidas de compensações das atividades econômicas afetadas:

Figura 70. Fluxograma da metodologia para definição das medidas de compensação de atividades econômicas



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

9.1.3.1. Galpão de Materiais Recicláveis

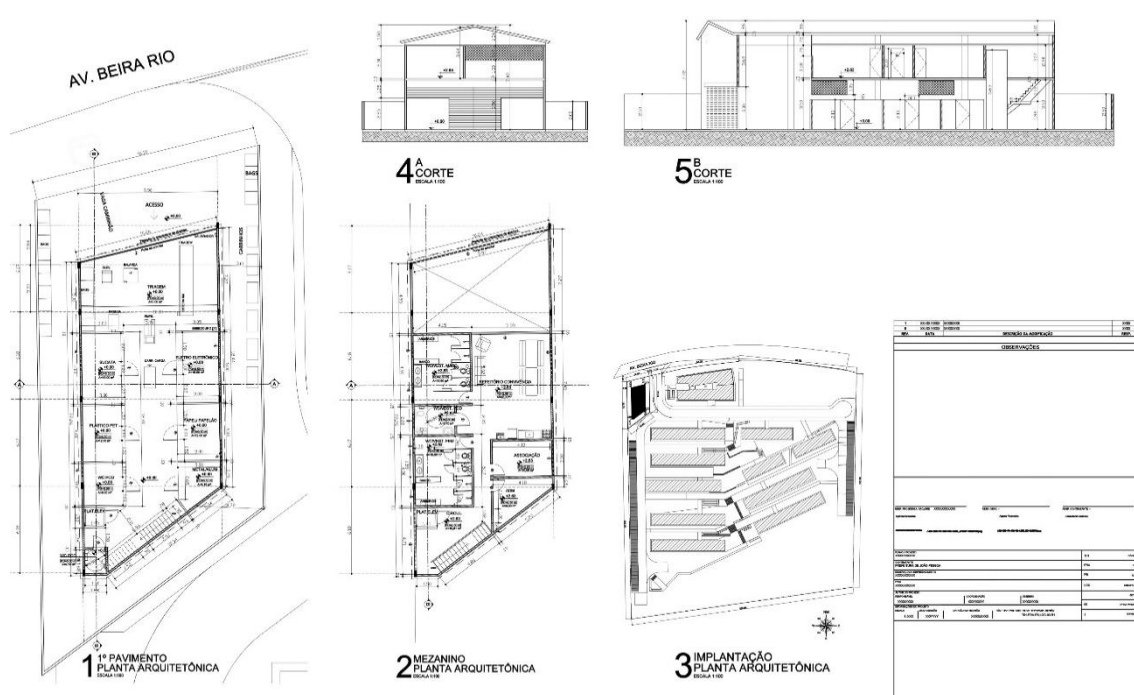
Trata-se de uma medida compensatória prevista para o grupo de trabalhadores da reciclagem, o Programa prevê a construção de galpão, a aquisição de equipamentos para a operação, e a formalização institucional da Associação de Agentes de Reciclagem do Complexo Beira Rio.

Essa medida tem como objetivo manter viável a principal fonte de renda das famílias que vivem da reciclagem, garantindo local adequado para o armazenamento e a triagem dos materiais, bem como oferecendo condições salubres e adequadas para o manuseio, sob os pontos de vista trabalhista, ambiental e sanitário.

²⁴ Para a análise de incompatibilidade, foram observadas a capacidade construtiva do cômodo adicional e da unidade comercial destinados à reinstalação, bem como os parâmetros estabelecidos pela Secretaria de Planejamento, pela Vigilância Sanitária, normas gerais do Corpo de Bombeiros, e demais regras do Poder Executivo Municipal.

São elegíveis a essa medida compensatória moradores proprietários, inquilinos, cessionários ou coabitantes que tenham declarado, no ato do cadastro, a atividade de catação como fonte principal ou complementar de renda.

Figura 71. Projeto do Galpão de Materiais Recicláveis do Complexo Beira Rio



Fonte: Consórcio Nova Beira Rio, 2024.

O galpão de materiais recicláveis será construído junto ao Conjunto Habitacional (Terreno 2) e, por esse motivo, os trabalhadores desse grupo são prioritários para atendimento nesse empreendimento, de modo a garantir acesso facilitado ao local de trabalho.

O processo de consolidação do Galpão de Materiais Recicláveis, como medida compensatória, foi amplamente discutido com os moradores no âmbito do Comitê de Oportunidades de Geração de Trabalho e Renda. Essas discussões abrangeram o projeto arquitetônico do galpão, o modelo jurídico-associativo, bem como a realização de oficinas, capacitações e visitas de intercâmbio a outras associações.

Figura 72. Discussão do Projeto do Galpão de Materiais e Visita de Intercambio a outras associações



Fonte: Demacamp-GCA, 2024.

9.1.3.2. Unidade Comercial

Trata-se de medida compensatória destinada aos responsáveis por atividades econômicas de uso misto ou comercial, de médio e grande porte, com fluxo significativo de clientes, e compatíveis com o uso residencial em conjunto habitacional. As unidades comerciais correspondem a áreas destinadas ao comércio, que estão sendo construídas no pavimento térreo dos conjuntos habitacionais, e abrigarão atividades econômicas afetada, nos terrenos 1, 2 e 3.

Figura 73. Unidades Comerciais (Terreno 1, 2 e 3)



Fonte: Consórcio Nova Beira Rio, 2022.

Figura 74. Unidades Comerciais (Terreno 2)

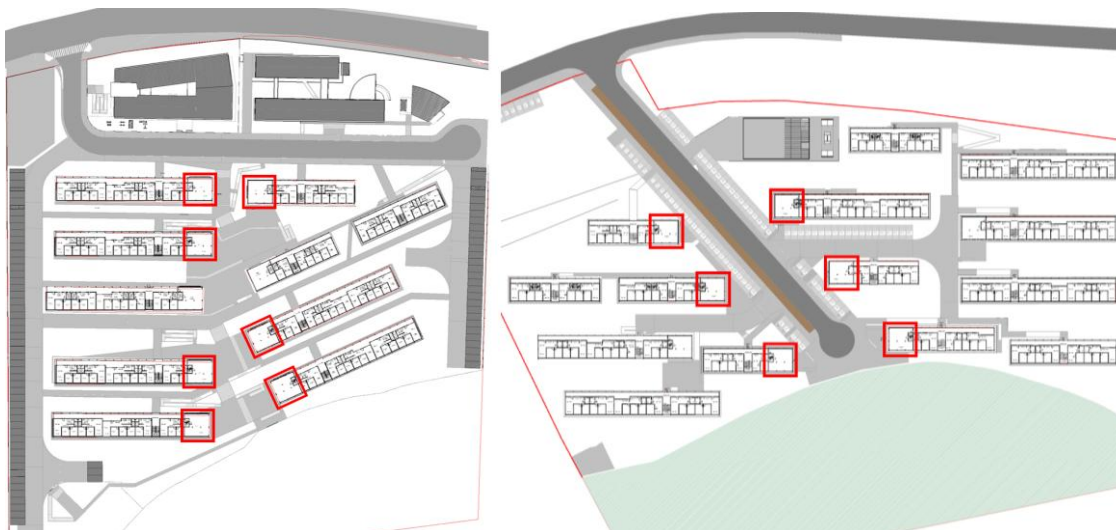


Fonte: Demacamp-GCA, 2025.

Os espaços funcionarão como “lojas” e poderão ser adaptados para diferentes tipos de atividades, desde que apresentem estrutura de funcionamento compatível com a solução proposta, mediante análise individual de cada atividade.

Estão previstos 16 espaços comerciais, com área individual de 64 m², totalizando 1.024 m², distribuídos em três terrenos: três unidades no Terreno 1, sete unidades no Terreno 2 e seis unidades no Terreno 3. Todas as lojas estarão localizadas em áreas de grande circulação, próximas a ruas de acesso, vias públicas ou acessos internos ao conjunto habitacional.

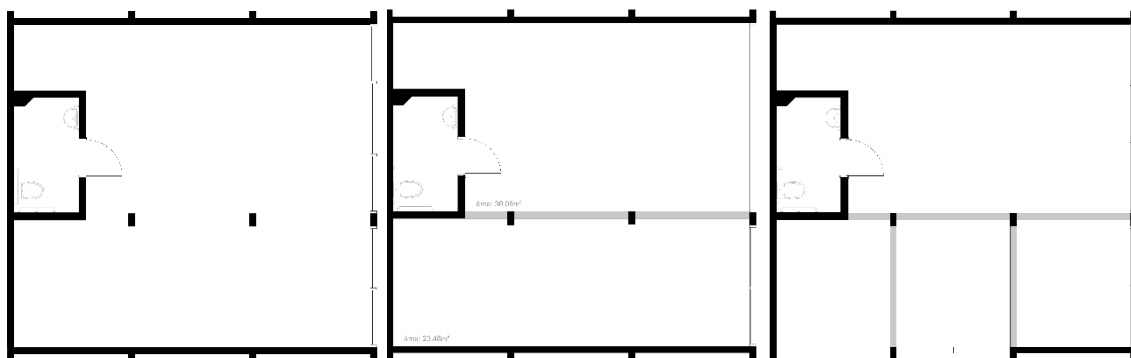
Figura 75. Localização das Unidades Comerciais.



Fonte: Consórcio Nova Beira Rio, elaborado por Demacamp-GCA, 2025.

Essas unidades são passíveis de repartição, com o objetivo de atender a um maior número de comerciantes, conforme o perfil comercial, o porte da atividade econômica e a capacidade construtiva do espaço comercial de designação.

Figura 76. Possibilidade de variações das Unidades Comerciais (para terreno 2 e 3)



Fonte: Unidade Executora do Programa, elaborado por Demacamp-GCA, 2025.

São elegíveis à unidade comercial moradores proprietários, inquilinos, cessionários ou coabitantes de uso misto, bem como responsáveis por atividades econômicas de uso exclusivamente comercial, desde que se caracterizem como atividades cômodas, de médio ou grande porte e com fluxo significativo de clientes.

9.1.3.3. Cômodo Adicional

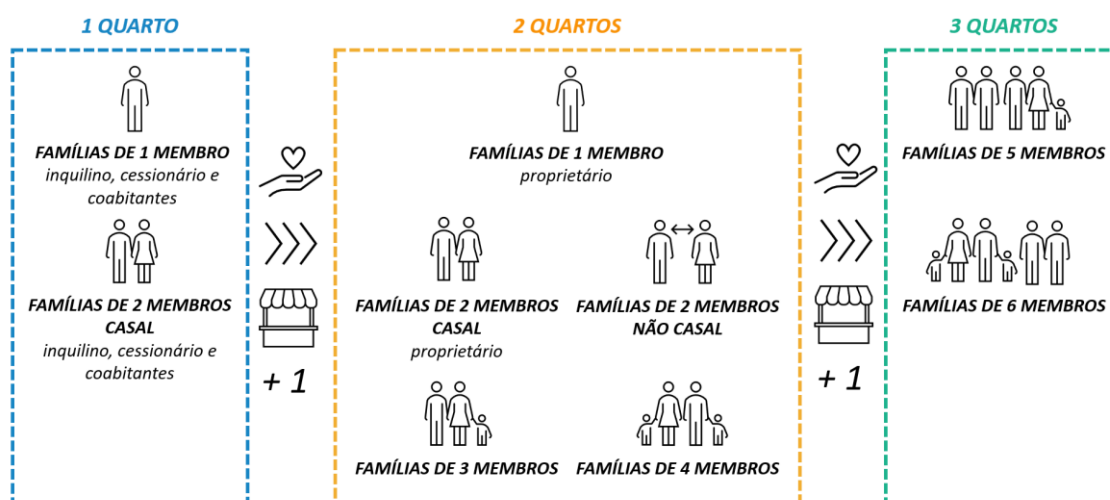
Trata-se de medida compensatória destinada aos responsáveis por atividades econômicas de uso misto, de pequeno porte, sem fluxo significativo de clientes e compatíveis com o uso residencial em conjunto habitacional.

Para essas atividades, nos casos em que já esteja prevista a disponibilização de unidade habitacional capaz de abrigar o núcleo familiar, será concedido um apartamento com um cômodo adicional destinado ao exercício da atividade econômica. Assim, famílias inicialmente indicadas para apartamentos de 1 dormitório e que desenvolvam atividade econômica receberão unidades de 2 dormitórios; da mesma forma, famílias indicadas para unidades de 2 dormitórios passarão a receber unidades de 3 dormitórios²⁵.

A revisão dos critérios de elegibilidade por tipologia habitacional também dispõe o recebimento do cômodo adicional “Caso algum morador seja elegível a cômodo adicional ou possua cuidador (no caso de pessoas idosas ou com deficiência), a família poderá receber um dormitório a mais em relação à sua elegibilidade original, conforme a disponibilidade no empreendimento.”, seguem os critérios atualizados:

²⁵ Considerando que o número máximo de dormitórios das unidades habitacionais é de 3 quartos, e que não há tipologias superiores a essa configuração, nos casos em que a família já esteja indicada para uma unidade de 3 dormitórios, será analisada a viabilidade de concessão de uma unidade comercial, como alternativa compensatória.

Figura 77. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia.



Fonte: Consórcio Novo Beira Rio, 2022. Alterado pelo Demacamp/GCA, 2025.

Como exemplo desse tipo de atividade, destaca-se o serviço de costura, no qual o trabalho é exercido no interior do imóvel, sem fluxo constante de clientes. Também poderão ser analisadas atividades econômicas que apresentem fluxo de clientela, desde que seja viável a ocupação de cômodos adicionais em apartamentos localizados no térreo dos edifícios que não disponham de espaços comerciais projetados.

São elegíveis à unidade comercial moradores proprietários, inquilinos, cessionários ou coabitantes de uso misto, desde que se caracterizem como atividades cômodas, de pequeno porte e sem fluxo significativo de clientes.

9.1.3.4. Compra Assistida para Atividades Econômicas Incomodas

Nos casos de atividades incômodas ou incompatíveis com o conjunto habitacional, de uso misto, o Programa prevê a aplicação de um conjunto de medidas compensatórias destinadas à aquisição de novo imóvel compatível com o exercício das atividades, consistentes na Compra Assistida, cumulativamente à Indenização por Reinstalação de Atividade Econômica, com o objetivo de viabilizar a reinstalação em outro local, conforme previsto no Decreto Municipal nº 10.935/2024²⁶.

Os critérios de elegibilidade, bem como o fluxo da Compra Assistida e da Indenização por Reinstalação, estão detalhados, respectivamente, nos capítulos de Reposição de Moradia e de Compensações Financeiras.

²⁶ Art. 23.: “no caso da atividade econômica exercida pelo beneficiário passar à condição de incômoda ou sofrer restrições normativas, e, por tais motivos, não possam ser continuadas em alguma das medidas de reposição de benfeitoria ofertadas pelo Programa, a indenização em dinheiro deverá ser suficiente para a aquisição de imóvel no mercado imobiliário de João Pessoa, compatível com a reinstalação da atividade, tanto em relação ao valor, quanto em relação às características urbanísticas e comerciais”. “§ 2º Identificada a necessidade de aquisição de outro imóvel para continuidade das atividades econômicas pelo beneficiário, a Prefeitura será interveniente na aquisição do novo imóvel compatível com o exercício das atividades.”

9.1.4. REPOSIÇÃO DE ATIVIDADES (OUTROS USOS)

9.1.4.1. Construção de Nova Edificação

No caso de imóveis de uso institucional, religioso, comunitário será averiguada a possibilidade de o projeto de urbanização incorporar e produzir uma nova benfeitoria dentro da área de consolidação (área a ser urbanizada e fora da área de risco) ou nas intermediações. Esta opção, portanto, depende da viabilidade técnica e será averiguada caso a caso e para cada uma das comunidades do Complexo Beira Rio²⁷.

A nova benfeitoria deverá oferecer padrões semelhantes ou melhores de segurança, materialidade, acessibilidade que a edificação anterior. Em São Rafael, não há casos que se enquadrem para elegibilidade nesta modalidade de compensação.

9.2. NO CASO DE AFETAÇÕES TRANSITÓRIAS E TEMPORÁRIAS

Seguindo os princípios e orientações do Marco de Gestão Ambiental e Social do Programa (MGAS, 2020) a estratégia de implantação das obras nas comunidades do Complexo Beira Rio buscará a não interrupção total de ruas ou acessos nas áreas de reurbanização, fora as de remoção, que possam inviabilizar o funcionamento de atividades econômicas, ainda que de forma temporária. Eventualmente, o fornecimento de serviços de comunicação, energia e abastecimento também podem interferir no funcionamento dos negócios. Interrupções com curto espaço de tempo, ou seja, aquelas menores do que 6 horas, não devem causar um impacto significativo nas economias locais. Os casos passíveis de afetação não previstos no plano que possam necessitar de medidas compensatórias serão remetidos para análise pela UEP.

9.2.1. Aluguel de Transição Emergencial

A Lei 14.288/2021 institui a modalidade de Aluguel de Transição Emergencial como medida de gestão de risco e imprevisto, em caráter emergencial e temporário, às famílias do Complexo Beira Rio que se encontram em situações emergenciais ou de calamidade pública, devidamente atestadas pela Defesa Civil de João Pessoa.

Sob o mesmo prisma, o art. 11, II da Lei 14.456/2022, dispõe que o Aluguel de Transição será concedido para as famílias desabrigadas, ou em sua iminência, por destruição ou

²⁷ Caso não seja possível a construção da nova benfeitoria, poderá ser efetuado o pagamento do valor da edificação, conforme os critérios estabelecidos para a Indenização por Reposição de Benfeitoria.

interdição, causada por acidentes naturais ou não, de que resultem situações emergenciais ou de calamidade pública, devidamente atestadas e identificadas pela Defesa Civil. O Aluguel de Transição Emergencial atenderá as famílias até que a reposição da moradia permanente esteja disponível²⁸.

9.2.2. Indenização por Interrupção Temporária de Atividade Econômica.

Medida compensatória ofertada nos casos de interrupção temporária da atividade econômica, quando a execução das obras ou a operacionalização das medidas compensatórias ocasionarem a paralisação temporária da atividade.

Essa indenização tem como objetivo compensar financeiramente o beneficiário durante o período em que sua atividade esteve suspensa, sendo calculada com base na média de faturamento comprovada ou, na impossibilidade de aferição, em valor de referência definido em Decreto, proporcional ao tempo de paralisação da atividade. Conforme previsto no decreto, o pagamento dessa indenização será realizado ao final do período de interrupção.

São elegíveis a essa modalidade proprietários, inquilinos, cessionários e coabitantes, responsáveis por atividades econômicas de uso misto ou comercial que tenham interrompido suas atividades em decorrência de ações diretas do Programa.

9.3. NO CASO DE AFETAÇÕES PARCIAIS

9.3.1. Recomposição de Pequenas Benfeitorias

Caso ocorram afetações parciais em pequenas benfeitorias integrantes de um imóvel principal na área de consolidação (área que receberá urbanização), como por exemplo em muros, cercas, pequenos telheiros, e em sendo possível a sua recomposição, esta será realizada pela empresa de obras, com acompanhamento da equipe social.

9.3.2. Indenização por Reposição de Benfeitoria (parcial)

Caso não seja possível a recomposição da benfeitoria, os responsáveis pelo bem afetado receberão justa compensação em dinheiro. No caso da impossibilidade de reconstrução de telheiros, galinheiros e outros tipos de pequenas construções, a compensação em

²⁸ Caso a reposição de moradia não esteja disponível dentro de 24 meses, serão estudadas pela Prefeitura alternativas para que aqueles que necessitem da continuidade do benefício não fiquem sem o atendimento.

dinheiro considerará os materiais construtivos, com parâmetros iguais a Indenização por Reposição de Benfeitoria, no capítulo de compensações financeiras. Para este cálculo se tomará como referência parâmetros estabelecidos pela metodologia a ser adotada pela prefeitura na elaboração dos laudos de avaliação, conforme já mencionado.

9.4.MEDIDAS DE APOIO:

As medidas de apoio e suporte estarão disponíveis à todas as pessoas afetadas, independentemente de sua condição de posse ou propriedade, uso, grau ou tipo de afetação, conforme descrito nos itens a seguir:

Apoio logístico com a mudança

Será de responsabilidade da equipe social do Programa da Prefeitura Municipal de João Pessoa disponibilizar todo apoio logístico para a mudança das pessoas e atividades afetadas, contando com a validação da Unidade Executora do Programa, consórcio de obras e demais secretarias envolvidas no arranjo de implementação do reassentamento. A equipe técnica-social será responsável por fazer a gestão da agenda de mudanças, articulando entre moradores e fornecedores do transporte os melhores dias e horários.

Ações de suporte ao desenvolvimento econômico

Todas as pessoas afetadas e que desenvolvam atividades econômicas nos imóveis afetados receberão suporte técnico social para a reinstalação de suas atividades. Além dessas pessoas, trabalhadores formais ou informais atuantes nestes empreendimento também estão elegíveis a receberem apoio para o reestabelecimento e qualificação de seus meios de subsistência, assim como demais moradores afetados que tenham interesse.

Para os responsáveis pelas atividades econômicas deslocadas, as ações de suporte incluem o acompanhamento da realocação com a observação sobre a evolução da recomposição da atividade econômica e oferta de capacitação profissional.

Trabalho Social em apoio ao Reassentamento

Todas as famílias e pessoas afetadas receberão ações de suporte técnico social em todas as etapas do reassentamento. Aquelas que não apresentarem fatores de vulnerabilidade ainda assim serão acompanhadas para que se garanta que o reassentamento não provocará

a deterioração de suas condições de vida e moradia. Já aquelas que apresentarem fatores de vulnerabilidade, receberão suporte conforme atividades descritas a diante.

9.5.MATRIZ DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Uso	Condição de ocupação	Afetações totais e permanentes											Afetações temporárias e/ou parciais			
		Reposição de Moradia			Compensação Financeira - Indenizações				Reposição de atividade econômica			Reposição de outros usos	Soluções Transitórias ou Temporárias		Afetações Parciais	
		compra assistida	unidade habitacional	troca de beneficiário	reposição de benfeitoria	reinstalação de atividade	encerramento de atividade	pelo valor da terra	unidade comercial	cômodo adicional	galpão de materiais	construção de benfeitoria	aluguel de transição emergencial	indenização por interrupção	recomposição de pequenas benfeitorias	ind. reposição de benfeitoria
Residencial	morador proprietário															
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes															
Misto (uso incômodo / incompatível ao conj. habitacional)	morador proprietário															
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes															
Misto (uso cômodo / compatível ao conj. habitacional)	morador proprietário															
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes															
Misto (criadores de animais - 1ª ocupação)	morador proprietário															
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes															
Misto (catadores de recicláveis)	morador proprietário		Terreno 2													
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes		Terreno 2													
Comercial (exclusivo) (uso incômodo / incompatível ao conj. habitacional)	proprietário responsável pela atividade econômica;															
	proprietário não residente															
	morador inquilino responsável pela atividade econômica															
Comercial (exclusivo) (uso cômodo / compatível ao conj. habitacional)	proprietário responsável pela atividade econômica;															
	proprietário não residente															
	morador inquilino responsável pela atividade econômica															
Institucional; comunitário; religioso	proprietário responsável pela atividade comunitária															
	proprietário não residente															
Sem uso e sem ocupação	Proprietário															
Qualquer - na área de consolidação	morador proprietário															
	proprietário não residente															
	morador inquilino, cessionário ou coabitantes															

Fonte: Demacamp/ GCA, 2026.

* Caso o imóvel tenha sido interditado pela Defesa Civil

9.6.MATRIZ DE AFETAÇÕES E COMPENSAÇÕES

Tabela 9. Total de selos e inscrições por status de cadastro

Status de Cadastro	Selos	Inscrições
Concluído	165	180
Recusa	5	5
SOMA	170	185

Tabela 10. Tabela de afetações e compensações dos beneficiários de São Rafael (cadastrados e não cadastrados)

Tipo de Uso	Nº de Cadastros	Nº de famílias afetadas	Condição de Ocupação	Categoria de Afetação	Nº de Afetações
Residencial	147	147	Próprio	Morador Proprietário	96
			Alugado/Cedido	Morador Inquilino/Cessionário	36
			Coabitante	Morador Coabitante	15
Misto	31	31	Próprio	Morador Proprietário	26
			Alugado/Cedido	Morador Inquilino/Cessionário	5
			Coabitante	Morador Coabitante	0
Comercial	7	0	Alugado/Cedido	Empreendedor Inquilino/Cessionário	0
			Próprio	Empreendedor Proprietário	7
Associativo	0	0	Alugado/Cedido	Representante Comunitário	0
Religioso	0	0	Alugado/Cedido	Representante Religioso	0
Outros	15	0	Próprio	Proprietário Não Residente	15
Locação	40	0	Próprio	Proprietário Não Residente	40
TOTAL	240	178			240

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

O detalhe das compensações se encontra no anexo 21.5 deste documento.

9.7.CONDIÇÕES PRÉVIAS PARA O REASSENTAMENTO

Em termos gerais, são pré-requisitos para que se inicie o processo de reassentamento, desde o seu planejamento operacional:

- O sequenciamento dos setores de remoção esteja definido (plano de ataque da obra) e;
- As soluções de reassentamento e medidas compensatórias estejam estruturadas (legal, administrativa e tecnicamente) e prontas para serem disponibilizadas aos afetados.

No tocante às famílias de São Rafael, elas deverão ter passado por todo o processo de preparação com o acompanhamento da equipe social e que estejam aptas a apresentar as seguintes condições prévias (considere-se aqui a condição do responsável):

- i. **Ter sido cadastrado pela equipe social do Programa;**
- ii. **Ter recebido o Certificado de Cadastramento;**
- iii. **Receber Parecer Social favorável ao recebimento da medida compensatória;**
- iv. **Ter assinado o Termo de Adesão à medida compensatória;**
- v. **Ter imitado a Posse e autorizado a Demolição;**
- vi. **Ter apresentado toda a documentação necessária à modalidade escolhida.**
- vii. **Ter Dossiê aprovado pela Comissão Fiscal do Programa; e**
- viii. **Para os casos de famílias a serem atendidas com pela Compra Assistida**
 - Ter a consulta ao CADMUT aprovada (negativo para recebimento de outro benefício habitacional prévio);
 - Ter obtido aprovação sobre as condições de habitabilidade e cumprimento dos critérios de elegibilidade sobre o imóvel de interesse;
 - Ter laudo de avaliação emitido por perito avaliador do Programa;
 - Ter o contrato de compra e venda ou outra modalidade de transferência de direitos reais com a transferência da titularidade devidamente finalizada;
 - O pagamento ao vendedor ter sido realizado pela Prefeitura;
 - Ter recebido as chaves do novo imóvel;
- ix. **Para os casos de famílias a serem atendidas em Unidades Habitacionais em Conjunto Habitacional**
 - Ter a consulta ao CADMUT aprovada (negativo para recebimento de outro benefício habitacional prévio);
 - Ter a Unidade Habitacional designada;

- Ter Vistoriado o Imóvel de compensação;
- Ter recebido as chaves;

x. Para os casos das famílias a serem atendidas em Troca de Beneficiários

- Ter o imóvel na área de consolidação, indicado para a troca;
- Ter obtido aprovação sobre as condições de habitabilidade e cumprimento dos critérios de elegibilidade sobre o imóvel de interesse;
- Ter o aceite da troca formalizado e registrado em documento específico;

xi. Para os casos de Indenização, ter:

- O Laudo de Avaliação ou Parecer Técnico aprovado pela Unidade Executora do Programa;
- Recebido o valor ofertado.

xii. Para os casos de reposição de atividade econômica, Unidade Comercial;

- Ter a Unidade Comercial designada;
- Ter Vistoriado o Imóvel de compensação;
- Ter recebido as chaves;

xiii. Para os casos das famílias atendidas por Aluguel de Transição Emergencial, ter:

- O Laudo de Interdição e Relatório de Vistoria Técnica da Defesa Civil emitido, com risco iminente e indicação de remoção imediata;
- Realizado a mudança do local, em no máximo 30 dias, contando da data de pagamento.

Para os casos de beneficiários atendidos pelas modalidades de Galpão de Materiais Recicláveis ou Construção de Nova Benfeitoria, por se tratar de medidas compensatórias de caráter coletivo ou comunitário, o processo observará fluxo específico de reassentamento.

No caso do Cômulo Adicional, aplicam-se as mesmas condições prévias ao reassentamento estabelecidas para a Unidade Habitacional em Conjunto Habitacional.

As famílias e ou proprietários que apresentarem pendências de qualquer ordem que impeçam o cumprimento das condições prévias para o reassentamento deverão ter sua situação analisada individualmente pela equipe social, de modo a receberem apoio e orientação para cumprirem os requisitos necessários.

10. FASES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

Os procedimentos operacionais para implantação do processo de reassentamento e de realocação foram estabelecidos considerando as boas práticas validadas para esse tipo de intervenção, as orientações da OP 710 do BID, assim como a experiência dos atores, instituições envolvidas e as especificidades da Comunidade São Rafael.

Desde o PDRR, 2017, o processo foi organizado em três fases que se referem às macroações que serão necessárias para a execução do reassentamento.

Fase Preparatória: Compreendendo o conjunto de ações institucionais e técnico-sociais, que irão garantir a substituição de unidades residenciais e não residenciais de risco - ou a serem reassentadas por necessidade de obra de infraestrutura - por moradias dignas, seguindo-se os princípios e objetivos destes PERR;

Fase da Mudança: Compreende a mudança física dos beneficiários que residem em área de risco, para a solução habitacional, sendo esta provisória, referente ao Aluguel de Transição Emergencial – apenas para os casos de afetações emergenciais decorrentes de riscos ou desastres antes do processo de reassentamento ser efetivamente iniciado, ou permanente, com a mudança da família para a nova unidade habitacional de acordo com a modalidade de reassentamento escolhida e designada;

Fase Pós-Mudança: Correspondente a ações que precisam ser desenvolvidas após transferência para as novas moradias e reinstalação de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis específicos.

Figura 78. Fases das macroações necessárias para o reassentamento



Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

O detalhamento das fases e procedimentos operacionais estão no anexo 21.4.

11. MECANISMOS DE CONTROLE DE OCUPAÇÃO

Estabelecer mecanismos de controle para não reocupação das áreas liberadas pelo reassentamento se configura como um grande desafio, visto a incessante busca da população em situação de vulnerabilidade habitacional por espaços que possam ser utilizados como área construtiva.

No que se refere às ações de realocação de famílias do CBR, incluindo aquelas da comunidade de São Rafael, todos os imóveis indicados ao reassentamento estão localizados em área de risco. Esta situação demanda o estabelecimento de estratégias e propostas para controle da não reocupação e futura utilização dos espaços liberados, antes, durante e após a intervenção.

É fundamental destacar que fundamentalmente a intervenção física se destina exatamente a correção de riscos, aproveitando as áreas liberadas para criação de espaços públicos de qualidade para as comunidades.

As estratégias de controle “pré-obras” iniciaram em setembro de 2021 com a selagem dos imóveis das comunidades do CBR. Esta estratégia foi o primeiro instrumento que viabilizou o registro quantitativo das edificações existentes para delimitação da poligonal de intervenção e posterior atualização cadastral das famílias a serem reassentadas, identificando todos os imóveis (casas, locais de atividades comerciais/produativas, instituições religiosas, terrenos vazios, infraestruturas e equipamentos públicos/comunitários), dentro da poligonal de intervenção, até a data de captura das imagens aéreas realizadas pelo Consórcio de Infraestrutura, em agosto de 2021. Esse mapeamento georreferenciado e atualizado, fixou um número exato de imóveis de todo o Complexo Beira Rio será um instrumento para futuras averiguações na poligonal de intervenção das oito comunidades.

Outra ação de controle de ocupação consistiu na instalação de placas informativas acerca do congelamento das áreas, nas quais foi fixada a data de congelamento em **28 de abril de 2022, data de congelamento da área**. A escolha dos respectivos locais foi definida de forma articulada com as lideranças comunitárias, por meio de visitas em campo, e considerando posições estratégicas de visibilidade para um maior alcance de moradores.

Figura 79. Placa de controle de ocupação instalada na Comunidade de São Rafael no dia 28/04/2022.



Fonte: Demacamp/GCA - julho de 2022

A partir desse momento, passaram a integrar a rotina da equipe dos ELOs as atividades de monitoramento e fiscalização destinadas a identificar possíveis situações que configurem infração ao congelamento da área, tais como: imóveis em construção ou em reforma; imóveis à venda ou para locação; reocupações para fins de habitação ou atividade econômica; e imóveis desocupados após o cadastro. Essa rotina será mantida até a conclusão das obras.

Com o mapeamento das situações configuradas como infrações e considerando a dinamicidade dos territórios, verificou-se a necessidade de instituir regramento legal que subsidiasse todo o processo de controle, alteração e fiscalização das desconformidades identificadas após o congelamento. Assim, tornou-se necessária a publicação do Decreto nº 10.936, de 17 de fevereiro de 2025, que regulamenta o controle de ocupação, inclusões, alterações e exclusões de cadastros de famílias no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável, no Complexo Beira Rio.

Dividido em cinco capítulos, o Decreto nº 10.936, de 17 de fevereiro de 2025 dispõe sobre os seguintes eixos processuais no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável:

O Capítulo I – Do Congelamento para Controle de Ocupação estabelece a data de referência para congelamento das áreas e define as vedações relativas a novas construções, ampliações, reformas e alterações cadastrais, fixando o marco temporal para fins de elegibilidade às medidas compensatórias.

O Capítulo II – Do Cadastro de Beneficiários regulamenta os critérios de elegibilidade, os procedimentos de inclusão extemporânea, troca de titularidade, atualização da composição familiar, hipóteses de recusa, desistência e exclusão de cadastro, além das regras para alteração de uso e situação de ocupação.

O Capítulo III – Alteração da Ocupação Após Cadastro / Troca de Ocupação disciplina as consequências administrativas decorrentes de desocupação, alienação, substituição de ocupantes e reocupações posteriores ao cadastro, estabelecendo hipóteses de perda de direito e procedimentos de substituição cadastral.

O Capítulo IV – Alteração Construtiva Após Congelamento da Área trata das construções, ampliações e melhorias realizadas após o marco de congelamento, definindo sua inelegibilidade para fins de compensação e prevendo medidas administrativas como notificação, paralisação e demolição.

Por fim, o Capítulo V – Disposições Finais consolida regras complementares, como a possibilidade de revisão cadastral e cartográfica, o tratamento das atividades econômicas, a articulação intersetorial entre os órgãos municipais e a competência da Unidade Executora do Programa (UEP) para análise e deliberação dos casos não previstos expressamente no Decreto.

Cumprе destacar que, durante toda a execução do Programa João Pessoa Sustentável, a Equipe Social mantém diálogo permanente com as famílias inseridas na poligonal de intervenção, realizando orientações acerca das infrações identificadas no monitoramento de campo e esclarecendo as implicações previstas no Decreto.

Já os casos de reocupação por habitação, o cadastro será a principal ferramenta para esse controle, visto que as informações familiares como; a condição do domicílio (alugado, cedido ou próprio), o número de moradores e a composição familiar foram justamente coletados nesse momento do cadastro, logo após a selagem, dado que as construções existentes e cadastradas nas áreas congeladas não poderão ser alteradas, salvo autorização da Unidade Executora do Programa, requerida através da equipe social do Programa, instâncias de referência para a discussão e deliberação sobre o assunto.

Durante as abordagens, as famílias que não foram cadastradas e que alegam residir no imóvel após a data-limite de aplicação do Cadastro Socioeconômico serão orientadas pela equipe social do Programa a buscar atendimento junto à política pública municipal, não sendo contempladas pelo Programa.

Já para as famílias que não foram cadastradas, mas alegam residir no imóvel antes da data-limite de aplicação do Cadastro Socioeconômico, será necessária a abertura de queixa junto ao ELO de referência no SAQR, acompanhada de comprovações de residência à época do cadastro. A documentação deverá ser encaminhada juntamente com relatório social e demais documentos pertinentes a cada caso, para análise e deliberação da Unidade Executora do Programa, conforme preconiza o decreto.

Serão considerados documentos comprobatórios:

- a) Comprovante de endereço (água, energia elétrica, internet etc.), contendo os dados acima mencionados datado da época do cadastro;
- b) Declaração da Diretora ou Coordenadora da Unidade de Saúde da Família (USF) de abrangência da comunidade, atestando os dados informados, acompanhada de documentos comprobatórios datado da época de cadastro;
- c) Declaração da Diretora ou Coordenadora da creche ou escola onde os filhos do solicitante estejam matriculados, atestando os dados informados, com respectivo comprovante datado da época de cadastro;

Cumprir destacar que os imóveis interditados pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC) após a data-limite do Cadastro Socioeconômico, bem como aqueles que passaram a integrar áreas de risco posteriormente, em razão de revisões realizadas pelo Consórcio de Infraestrutura ou de estudos complementares devidamente reconhecidos pela Unidade Executora do Programa e pelo BID, passam a integrar a poligonal de intervenção do Programa, sendo as famílias devidamente cadastradas.

Em situações de maior tensionamento social, como casos de expulsão de inquilinos por proprietários, poderão ser considerados documentos como comprovantes de pagamento de aluguel, contrato de locação e comprovantes de endereço como meios adicionais de comprovação de residência, a fim de resguardar os direitos eventualmente decorrentes do Programa.

12. CONSULTAS PÚBLICAS E ENGAJAMENTO SIGNIFICATIVO DE PARTES INTERESSADAS

No contexto dos processos de reassentamento previstos no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável são previstas duas formas fundamentais de consulta e engajamento:

- A **Consulta Pública**: compreendida como evento (momento específico) de apresentação e debate sobre as alternativas de tratamento oferecidas, garantindo que as pessoas compreendam os objetivos, o modelo de realocização e reinserção de atividades econômicas, além dos impactos sociais para cada categoria correspondente (PDRR, 2020).
- Os **mecanismos de consulta permanente às partes interessadas durante a implementação**: correspondente às Comissões e Comitês Temáticos que serão criados como instâncias participativas permanentes.
-

12.1. COMISSÕES DE ACOMPANHAMENTO PERMANENTE (CAP):

Formado por representantes das 8 comunidades que integram o CBR e são afetadas pelo projeto, o grupo tem a atribuição de abordar as preocupações levantadas pelas partes interessadas, bem como de contribuir para a tomada de decisões e para a implementação das ações previstas.

Constituído em 2023, o coletivo consolidou-se, ao longo do tempo, como “Lideranças do CBR”, sendo composto por presidentes de associações comunitárias, lideranças locais e moradores engajados no Programa. O grupo reúne-se mensalmente com a equipe social e com representantes da Prefeitura para discutir demandas relacionadas ao Programa e às políticas públicas correlatas.

Figuras 80 e 81. Fotos Reunião de Lideranças.



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

12.2. COMITÊS TEMÁTICOS

Formados por moradores das áreas de reassentamento, por integrantes de grupos representativos e por membros das CAP's, tem atribuição o acompanhamento comunitário por temas, conforme a seguir:

A. Comitê de Acompanhamento de Obras: contribui com o acompanhamento das obras da urbanização e da construção dos conjuntos habitacionais, dos benefícios, impactos associados, adoção de medidas mitigadoras e desenvolvimento de ações sociais e ambientais previstas. Além das reuniões, são feitas também visitas periódicas as obras dos Habitacionais.

Figuras 82 e 83. Fotos das Visitas as Obras.



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

B. Comitê de Relocalização das Famílias - contribuiu com o acompanhamento das modalidades de reassentamento involuntário com todas as alternativas de compensação, os critérios de elegibilidade, as principais características e tipologias dos empreendimentos, suas etapas e cronograma de execução, detalhando os impactos temporários e definitivos que serão causados com as intervenções e os potenciais benefícios que serão gerados com as medidas a serem implementadas.

C. Comitê de Acompanhamento das Oportunidades de Trabalho e Renda: contribuiu com acompanhamento das medidas compensatórias e ações considerando a realidade de quatro subgrupos: criadores de animais, trabalhadores com materiais recicláveis, comerciantes e acompanhamento das oportunidades de trabalho e renda.

Figuras 84 e 85. Fotos das reuniões do Comitê de Acompanhamento das Oportunidades de Trabalho e Renda.



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

D. Comitê de Grupos Vulneráveis: Mulheres, LGBTQIA+ e PcD – contribui com a elaboração acompanhamento das ações como as questões de gênero, acessibilidade, diversidade se relacionam com a cidade e a mobilidade urbana através de um relacionamento construtivo com os Grupos Vulneráveis de Mulheres, LGBTQIA+ e PcD.

Figura 86 a 87. Fotos das reuniões do Comitê de Grupos Vulneráveis: Mulheres, LGBTQIA+ e PcD



Fonte: Demacamp/GCA, 2024.

E. Comitês de Pré-Mudança – Contribuir com a preparação da comunidade beneficiária no processo de transição de residências em unidades térreas isoladas para moradias em condomínios verticalizados, com o objetivo de minimizar os impactos e desafios inerentes a essa mudança.

Além disso, promover capacitações junto aos moradores já direcionados aos terrenos previamente estabelecidos nos processos participativos anteriores, bem como fomentar a construção do regimento interno, das regras de convivência e de orientações gerais relacionadas à adaptação à nova modalidade habitacional.

Figura 88 a 90. Fotos Comitês de Pré-Mudança



Fonte: Demacamp/GCA, 2025.

13. CANAIS DE COMUNICAÇÃO, GESTÃO DE ATENDIMENTOS, RECLAMAÇÕES E QUEIXAS E DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Os canais de Comunicação, Atendimento e Gestão de Queixas – Consistem na sistematização da metodologia operacional destinada ao cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas Políticas Operacionais de Salvaguardas Sociais e Ambientais do BID.

Trata-se de instrumento obrigatório no âmbito das operações financiadas pelo Banco, que determina a implementação de mecanismos eficazes, acessíveis e transparentes para o recebimento, registro, análise e resolução de manifestações, preocupações e reclamações apresentadas pelas partes interessadas, em qualquer etapa de execução do Programa.

Esses mecanismos visam assegurar a adequada gestão de conflitos, a mitigação de impactos sociais e ambientais, bem como o fortalecimento da transparência, da participação social e da responsabilização institucional ao longo de toda a operação.

No âmbito do **CBR**, a gestão e o recebimento das demandas comunitárias poderão ocorrer por meio de três instâncias:

- Canais Institucionais: a partir da apropriação e integração dos canais já existentes no âmbito da Prefeitura Municipal e do próprio BID;
- Canais de relacionamento direto com as famílias e comunidades afetadas: formas de atendimento junto as Equipes Sociais do Escritório Local de Orientação (ELO);
- Instâncias de Mediação e Solução de Conflitos: como instâncias finais da gestão de queixas, visando a solução de conflitos e minimização de judicialização de processos (Câmara de Conciliação).

13.1. CANAIS DE RELACIONAMENTO DIRETO COM AS FAMÍLIAS E COMUNIDADES AFETADAS

A equipe social do Programa iniciou em outubro de 2021 a implementação do Plano de Monitoramento de Reclamações e Queixas, conhecido como SAQR – Sistema de Atendimento, Queixas e Reclamações compreende todo os atendimentos individuais realizados no ELO. Esses atendimentos são realizados a partir de fichas de atendimento individual e formulários para registro de ocorrências, queixas e reclamações. Estes

formulários estão sendo utilizados pelas equipes técnicas no Escritório Local de Orientação - ELO e o registro dos atendimentos são encaminhados para a UEP via 1DOC e monitorados mensalmente por meio de relatório de indicadores.

Buscando o aprimoramento e categorização das demandas recebidas pelas equipes sociais duas definições norteiam o sistema, são elas:

Definição dos atendimentos individuais ou domiciliares?

Os atendimentos são realizados a partir de uma demanda espontânea ou por meio de visitas domiciliares que buscam obter ou oferecer informações sobre o Programa, ele é caracterizado como "Atendimento Único" ou "Atendimento Continuado" e tem como porta de entrada o ELO.

Definição das queixas e reclamações?

As reclamações, queixas ou demandas são caracterizadas por solicitações resultados das insatisfações por parte dos moradores ao Programa.

Os registros de ocorrências têm como tempo de resposta 20 dias e são categorizadas a partir de dois eixos que facilitam o processo de análise e encaminhamento, sendo eles, o eixo Programa e o eixo PMJP.

Eixo Programa:

1. Aluguel Emergencial – Relacionadas à medida transitória do Programa, liberação do pagamento e temas correlatos.
2. Área de Afetação / Risco – Relacionadas ao mapeamento das áreas de risco, pedidos de inclusão ou exclusão em área de risco ou riscos decorrentes de chuvas e obras em geral.
3. Cadastro – Relacionadas aos critérios de acesso às modalidades do Programa, alterações na composição familiar (que impactem a tipologia da unidade), inclusão de atividades econômicas, inclusão, troca ou exclusão de titularidade ou membros da composição familiar, solicitação de cadastro extemporâneo, CADMUT e solicitações de desmembramento.
4. Compra Assistida - Relacionado a queixas de famílias que estão aguardando o pagamento da medida, ou que já foram reassentadas e que possuem alguma insatisfação (Vícios Ocultos, laudos de avaliação ou habitabilidade) e escrituração.
5. Conjunto Habitacional – Relacionadas às obras dos habitacionais, incluindo questões estruturais identificadas durante as visitas ou dúvidas sobre critérios de

ocupação das torres (restrições ou preferências terrenas, blocos ou pavimentos), fachadas ativas ou cômodos adicionais.

6. Controle de Ocupação – Expulsões e ou justificativas de saída do território.
7. Demolição ou limpeza de áreas reassentadas – Relacionadas às etapas de pré-demolição, execução ou pós-demolição.
8. Indenização - pagamento das indenizações, laudo de avaliação ou questões de posse ou propriedade.
9. Processo Participativo / Comunicação – Relacionadas ao processo participativo ou à comunicação com os moradores.
10. Projeto de Urbanização/ Obras no CBR – Relacionadas a dúvidas, demandas ou queixas sobre a implementação dos projetos de urbanização.
11. Regularização Fundiária – Relacionadas ao processo de regularização fundiária.

Eixo PMJP:

1. Informações Gerais – Relacionadas a outros programas da PMJP ou a demandas foras do escopo do programa.
2. Políticas Públicas/ Zeladoria Urbana – Relacionadas ao acesso a políticas públicas sociais (PSF, escolas, bolsa família, CRAS- Pão e Leite, Benefícios Eventuais, CREAS etc.). Zeladoria Urbana – Relacionadas à iluminação pública, descarte de lixo, poda de árvores, limpeza e manutenção de galerias ou infraestruturas urbanas.

O Sistema de Atendimento, Queixas e Reclamações tem como porta de entrada os ELOS. Determinadas queixas ou solicitações que impliquem alterações cadastrais ou modificações nas medidas compensatórias deverão estar devidamente fundamentadas e instruídas no momento da abertura da demanda, mediante apresentação da documentação comprobatória pertinente.

Ressalta-se que os indicadores gerados a partir dos dados sistematizados pelo Sistema subsidiam a gestão do processo de reassentamento e contribuem para o aperfeiçoamento das estratégias de intervenção junto às comunidades.

Entre os principais indicadores aferidos pelo Sistema, destacam-se:

- quantidade de famílias afetadas por comunidade;

- número de reclamantes em relação ao total de queixas registradas;
- volume de demandas abertas por mês;
- tempo médio de tramitação das demandas;
- número de demandas encerradas;
- número de demandas respondidas ao morador;
- número de demandas respondidas, porém não solucionadas.

Escritório Local de Orientação (ELO)

O Escritório Local de Orientação (ELO) atende às oito comunidades do Complexo Beira Rio, por meio de quatro equipes exclusivas. Nesse local, a população pode esclarecer dúvidas e participar de reuniões periódicas tanto com a equipe do Programa quanto com a equipe da Unidade Executora do Programa (UEP) da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

O atendimento está concentrado em um único escritório, localizado na Rua Tito Silva, nº 466, bairro Miramar, João Pessoa – PB:

Tabela 11. Dados do Escritório Local de Orientação (ELO), por equipe

EQUIPE	COMUNIDADES ATENDIDAS	CONTATO
1	Padre Hildon Bandeira, Brasília de Palha e Cafofo/Liberdade	Email: cbr.pdc.elo1@gmail.com WhatsApp/Celular: +55 (83) 9948-0076
2	Miramar, Tito Silva e Vila Tambauzinho	Email: cbr.pdc.elo2@gmail.com WhatsApp/Celular: +55 (83) 9960-7174
3	São Rafael	Email: cbr.pdc.elo3@gmail.com WhatsApp/Celular: +55 (83) 9855-9752
4	Santa Clara	Email: cbr.pdc.elo4@gmail.com WhatsApp/Celular: +55 (83) 9960-1385

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

O ELO funciona entre 08h e 17h, de segunda à quinta-feira, para atendimento e as sexta-feira em expediente interno. Eventualmente, pode abrir no período da noite e nos finais de semanas para realização de atividades complementares.

Os atendimentos nos ELOs ocorrerão das seguintes formas:

- 1) Atendimento individual: que acontece a partir da demanda espontânea da população que procura o ELO;
- 2) Atendimento coletivo: que acontece por meio de reuniões previamente agendadas com grupos de moradores para tratar de assuntos de interesse coletivo;

- 3) Abordagem no campo: que acontece a partir da abordagem da equipe técnica dos moradores em suas vistorias de campo ou nas próprias residências, prestando orientações e esclarecimentos;
- 4) Atendimento remoto: realizado a partir de contato telefônico ou pelo canal no WhatsApp.

13.2. CANAIS INSTITUCIONAIS

A. CANAIS LOCAIS (PREFEITURA DE JOÃO PESSOA E UEP)

A Prefeitura de João Pessoa conta com uma página eletrônica que acolhe dúvidas, reclamações, elogios, solicitações e sugestões através do endereço: <https://transparencia.joaopessoa.pb.gov.br/#/falabr> e que funciona nos moldes do sistema eletrônico do Serviço de Informações ao Cidadão (SIC) do Governo Federal permitindo que qualquer pessoa, física ou jurídica, encaminhe pedidos de acesso à informação, acompanhe o prazo e receba a resposta da solicitação realizada para órgãos e entidades do município. Além disso a Prefeitura conta com o Canal de Transparência Pública – Ouvidoria. As queixas recebidas através desses canais devem ser encaminhadas diretamente para a UEP, que tem o prazo de quinze (15) dias para retorno ao reclamante.

B. NO ÂMBITO DA UEP

A Unidade Executora de Programa – UEP recebe sugestões, queixas e reclamações por meio da ação dos ELOs, do Portal da Transparência, de demandas encaminhadas pelo Ministério Público estadual e federal e além destes mecanismos tem canais abertos com a sociedade por meio do endereço eletrônico: coordenacaogeraluep@gmail.com.

C. CANAIS – BID

Também fazem parte do SQR os canais do próprio Banco, que são:

- E-mail: quejas@iadb.org

Página eletrônica: <https://www.iadb.org/pt>

Mecanismo Independente de Consulta e Investigação (MICI)

O Mecanismo Independente de Consulta e Investigação (MICI) é uma estrutura do Grupo BID, independente da gerência do Banco e das equipes dos projetos, que atende às reclamações ambientais e sociais das comunidades potencialmente afetadas pelas

operações do Grupo. Essa independência permite uma atuação imparcial e objetiva buscar soluções com todas as partes envolvidas (as comunidades que alegam afetações; o Grupo BID, como financiador da operação; e o mutuário (empresa ou governo) encarregados da execução do projeto).

Para maiores detalhes, consultar: <https://www.iadb.org/pt/mici/o-que-e-o-mici>

As solicitações podem ser remetidas ao Escritório do MICI em Washington, D.C. ou a qualquer Escritório de Representação do BID (com a menção “à atenção de: Escritório do MICI”), de onde a solicitação será encaminhada ao Escritório do MICI.

O endereço do MICI é:

- Mecanismo Independente de Consulta e Investigação, Banco Interamericano de Desenvolvimento, 1300 New York Avenue, NW, Washington, D.C. 20577, Estados Unidos.
- E-mail: mecanismo@iadb.org.
- Telefone: 202-623-3952; Fax: 202-312-4057

13.3. Instâncias de mediação e solução de conflitos

Instância Extrajudicial: Câmara de Prevenção e Resolução Administrativas de Conflitos (CPRAC)

Com o objetivo de minimizar o número de casos a serem judicializados no processo de reassentamento involuntário e assegurar que as famílias afetadas recebam compensação adequada, a Lei nº14.456/ 2022, em seu art. 33, autoriza o Executivo municipal a criar, por decreto, a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativas de Conflitos, tendo por base os modelos previstos nas Leis Federal de Regularização Fundiária (nº 13.465/2017) e da Lei Federal de Mediação no âmbito da Administração Pública (nº 13.140/2015).

O Poder Legislativo Municipal deverá publicar um Decreto para criação e regulamentação desta instância, com a disposição sobre a participação de representantes dos órgãos públicos e empresas contratadas para atuação no Programa João Pessoa Sustentável. Da mesma forma, deverá dispor sobre a participação dos representantes comunitários.

Até a publicação do referido instrumento legal, esta Câmara deverá funcionar com a seguinte composição:

- Um representante da Coordenação Social da UEP;
- Um representante do Setor Jurídico da UEP;
- Um representante da PGM.

- (iv) Um representante comunitário (da comunidade em questão) eleito a partir do Comitê de Relocalização das Famílias.

Uma vez que o Comitê de Relocalização das Famílias tenha sido formado, em um de seus primeiros encontros deverá ser eleita a representação comunitária. Idealmente, em articulação com a PGM (e/ou outros órgãos jurídicos), a UEP e a equipe técnica-social buscarão oferecer um curso rápido de mediação e solução de conflitos aos membros do Comitê de Relocalização das Famílias, sendo critério composição da CPRAC a participação neste curso.

O procedimento de instalação da Câmara será acionado após esgotadas 3 tentativas de tratativas para dirimir amigavelmente o conflito, por meio de encontros entre as partes litigantes, mediados pela equipe do ELO, referente às questões relacionadas ao processo de reassentamento.

Os Técnicos Sociais do Programa, após avaliarem a necessidade de acionar a CPRAC, solicitarão autorização à UEP que, caso concorde, providenciará a instalação da CPRAC com a convocação dos representantes indicados no Decreto.

A CPRAC deverá levar em consideração a criticidade da situação, e, com diálogo claro, dirimir dúvidas e apresentar soluções para o conflito, buscando evitar a judicialização do mesmo durante o processo de reassentamento.

Solucionado o Conflito, será elaborado o respectivo Termo de Ajustamento de Conduta entre as partes envolvidas, documento que registrará em forma de “contrato” o acordo celebrado e a respectiva Ata.

13.4. Instâncias judiciais

Instâncias judiciais poderão ser acionadas nos casos em que o morador/proprietário/possuidor não aceitar as propostas de compensação. Se isso ocorrer após três rodadas de negociação a UEP– através de sua Assessoria Jurídica encaminhará o processo à justiça comum, para que seja julgado e determinado a solução pelo juiz competente. Da mesma forma, os moradores, proprietários e/ou possuidores poderão acionar a justiça, conforme compreenderem como necessário.

Caso isso ocorra, os titulares deverão receber assistência judiciária se não puderem arcar com o pagamento de advogados. A Lei federal nº 1.060/1950 estabelece normas para a concessão de assistência judiciária aos necessitados. Seu artigo 1º define que os poderes

públicos federal e estadual, independente da colaboração que possam receber dos municípios e da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), concederão assistência judiciária aos necessitados nos termos da presente Lei. Por sua vez, a Constituição Brasileira de 1988 prevê no artigo 5º que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito; e que o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

14. ATENDIMENTO A GRUPOS VULNERÁVEIS

A pesquisa socioeconômica do CBR aponta para existência de quatro subgrupos de famílias vulneráveis dos setores indicados para o reassentamento, a saber:

- Mulheres, chefes de família com condições de emprego precária;
- Idosos sozinhos;
- Pessoa com deficiência (PCD) - os percentuais iniciais serão apurados após a conclusão do arrolamento;
- Famílias numerosas.

Para esses subgrupos que demandarão providências especiais, serão realizadas as seguintes ações mitigadoras:

Tabela 12. Ações mitigadoras para o atendimento à grupos vulneráveis específicos

GRUPO VULNERÁVEL	AÇÃO MITIGADORA
Mulheres, chefes de família com condições de emprego precárias	As mulheres responsáveis pela família e que possuem condições de emprego precárias serão capacitadas em cursos de qualificação profissional e empreendedorismo e inscritas em projetos voltados à geração de emprego e renda.
Famílias Numerosas	Famílias com mais de seis integrantes em sua composição familiar poderão ser atendidas com a medida de compensação na aquisição da moradia – Compra Assistida.
Idosos sozinhos	Os idosos que vivem sozinhos serão assessorados pela equipe técnica na identificação e negociação do imóvel. Ainda na fase de pós-reassentamento serão acompanhados pela equipe social, garantindo sua acessibilidade às áreas comuns do empreendimento habitacional. Este grupo será inscrito também em projetos voltados à inclusão da pessoa idosa.
Pessoas com deficiência	Para as pessoas com deficiência que apresentam restrição física com prejuízo da locomoção, será oferecida unidades habitacionais adaptadas às suas necessidades. Estas pessoas serão acompanhadas também pela equipe social por meio de orientações sobre direitos de acessibilidade e inscritas em projetos voltados à inclusão da pessoa com deficiência.

Fonte: Demacamp /GCA, 2022.

Abaixo apresentamos o detalhamento das ações previstas:

Tabela 13. Ações do PERR relativas às questões de gênero

AÇÕES	DESCRIÇÃO DAS AÇÕES	DIRETRIZES, NORMAS E ASPECTOS LEGAIS
Atendimentos individuais ou visita domiciliar	Em caso de pedidos de apoio e assistência relacionados à violência de gênero ou a outras situações ligadas à maior vulnerabilidade social de minorias.	Medidas preventivas em relação a possíveis impactos adversos do reassentamento (OP-761)
Encaminhamentos à rede de proteção social do município e do estado e articulação de possíveis parcerias.	Em caso de violência de gênero, seja ela de qualquer natureza.	Medidas preventivas em relação a possíveis impactos adversos do reassentamento (OP-761). O Centro de Referência da Mulher Ednalva Bezerra – CRMEB. I Plano Municipal de Enfrentamento à Violência Contra as Mulheres 2020-2028. Programa Patrulha Maria da Penha. Conselho Estadual de Direitos da Mulher.
Eleição de representantes comunitários para as Instâncias participativas.	Garantia da participação do público feminino em todas as Instâncias participativas no decorrer do desenvolvimento do programa.	Consulta e participação efetiva de homens e mulheres (OP-761).
Cursos Profissionalizantes (combate ao desemprego).	Oferta de cursos profissionalizantes, como Construção Civil, Gastronomia e Informática, a fim de fomentar o desenvolvimento do capital humano dos moradores e possibilitar a entradas deles no mercado de trabalho.	Diretrizes da Política (ação proativa, que promove ativamente a igualdade de gênero e empoderamento das mulheres em todas as intervenções de desenvolvimento. (OP-761). Operações de cooperação técnica para produtos de conhecimento e capacitação (OP-761).
Tenda de Cadastro no Sistema Nacional de Emprego (SINE).	Realização de Cadastro para vagas de empregos no SINE.	Diretrizes da Política (ação proativa, que promove ativamente a igualdade de gênero e empoderamento das mulheres em todas as intervenções de desenvolvimento. (OP-761).
Assinatura do termo de compromisso para regulamentação da documentação habitacional	As mulheres chefes de família que serão reassentadas deverão assinar um documento denominado “Regulamentação da documentação habitacional” que as garante enquanto titular na documentação da unidade habitacional a receber no processo de reassentamento.	Direitos das Mulheres (OP-761) Lei Municipal nº 12.014/2010, que dispõe sobre a adoção de medidas pelo poder executivo municipal que priorize o atendimento da mulher como beneficiária dos programas de habitação. Lei Municipal nº 12.169/2011, que dispõe sobre a efetivação do direito à moradia no amparo à habitação em 30% das construções de habitação popular às mulheres em situação de violência e vítimas do abandono.

Fonte: Demacamp /GCA, 2022.

15. PROGRAMAS COMPLEMENTARES

O Plano de Desenvolvimento Comunitário (PDC) do CBR visa o acompanhamento das ações de transformações sócio urbanísticas, ambientais e econômicas do território, com foco nas atividades de reassentamento das famílias, atualmente em situação de risco, mas também na melhoria geral do bem-estar de toda a população das oito comunidades. As iniciativas pretendem alcançar mudanças estruturais nas comunidades onde ocorrerão as intervenções urbanísticas, não apenas em termos de obras físicas, mas principalmente alinhando o trabalho técnico social e suas ações para a transformação dos territórios. No longo prazo, objetiva-se garantir sustentabilidade aos investimentos realizados e a permanência dos benefícios alcançados para população e nos territórios.

Neste sentido, o Programa tem um eixo de atuação específico e destinado à elaboração do Plano de Desenvolvimento Territorial do CBR (PDT) que contemplará três pilares estratégicos: Inclusão de Gênero, Diversidade e Vulnerabilidades; Geração de Trabalho e Renda e Sustentabilidade Ambiental.

Este Plano (PDT) está tomando como base dados primários (coletados nas pesquisas de campo e cadastros realizados nas oito comunidades) e secundários (produzidos por outros órgãos de pesquisa) sobre os territórios. Este diagnóstico identificou as dificuldades e oportunidades do território, com destaque aos grupos e espaços vulneráveis, iniciativas existentes e oportunidades de mercado. O Plano então propõe atividades novas e aquelas que possam ser realizadas em parceria com entidades públicas (municipais ou não), entidades sociais etc.

16. ARRANJO INSTITUCIONAL

Os arranjos institucionais são aqui compreendidos e conduzidos de forma intersetorial e colaborativa, o que demanda a mobilização de capacidade de coordenar e articular os responsáveis por sua condução. Assim os arranjos institucionais bem estruturados devem favorecer o aumento da efetividade do Programa por meio da articulação horizontal, vertical e com agentes envolvidos.

O arranjo estruturado para a implementação dos reassentamentos no CBR envolve três níveis de atuação dos órgãos envolvidos:

Tabela 14: Níveis de atuação dos órgãos envolvidos

PLANEJAMENTO E GESTÃO	OPERACIONAIS	APOIO
Órgãos e instâncias responsáveis pelo planejamento, gestão e fiscalização das atividades relacionadas aos processos de reassentamento, incluindo aquelas relacionadas ao Trabalho Técnico Social em Apoio (consolidado nas ações do PDC).	Aqueles relacionados com as atividades em campo e com atuação direta no território e junto às pessoas afetadas.	Órgãos que devem fornecer suporte e atuar em situações pontuais relacionadas aos processos de reassentamento e liberação das áreas.

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2022.

Tabela 15: Planejamento e Gestão

PLANEJAMENTO E GESTÃO		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
UEP	A Unidade Executora do Programa (UEP) está vinculada diretamente ao gabinete do Prefeito Municipal, sendo responsável por realizar a administração geral e financeira do programa, planejar sua execução, monitorar os avanços e cumprimento das metas, planejar, monitorar e executar os processos de aquisição e contratação, e realizar os procedimentos relativos às movimentações financeiras do Programa.	- Coordenar as ações relativas aos aspectos socioambientais relacionados à implantação do PERR. - Articular-se com a Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN) e com a Secretaria de Finanças (SEFIN) para a necessária tramitação dos assuntos relacionados, respectivamente, aos requerimentos orçamentários e financeiros para o PERR. - Promover a integração do PERR às demais ações que lhe são complementares, mantendo os entendimentos e acordos para tanto necessários; - Avaliar os correspondentes contratos e diligenciar - Articular as coordenações ambientais, urbana, comunicação social, jurídica e gerenciadora nas frentes necessárias do reassentamento.

PLANEJAMENTO E GESTÃO		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
COORDENAÇÃO DE ASPECTOS SOCIAIS	Implementar projetos e estudos de caráter social do Programa	-Coordenar a implantação do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização (PDRR) do Programa e dos Planos Executivos de Reassentamento e Relocalização (PERRs), supervisionando e orientando a equipe social do Programa, e em articulação com todas as secretarias municipais envolvidas no programa, e os encarregados da regularização fundiária e demais envolvidos na execução do PERR. Além de monitorar a coleta de informações para alimentar indicadores de impactos estratégicos.
COMISSÃO FISCAL	Responsável pela análise e aprovação dos entregáveis (produtos) elaborados e entregues pela equipe social.	– Zelar pelo cumprimento das normas que o disciplinam e avaliar e fiscalizar a execução do contrato e o seu cumprimento comunicando ao gestor do contrato as ocorrências verificadas para a adoção das medidas administrativas necessárias ao PERR;

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2022.

Tabela 16: Operacionais

OPERACIONAIS		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
DEFESA CIVIL	A Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil – COMPDEC/JP tem a finalidade básica de planejar, articular e coordenar todas as ações de proteção e defesa civil, nos períodos de normalidade e anormalidade no município de João Pessoa.	-Participação nas frentes de reassentamento e demolição com as Equipes de Engenharia e Social para acompanhamento e orientações acerca dos riscos e controle das operações; -Elaboração do Relatório de Vistoria Técnica - RVT, notificação e laudos de domicílios em risco iminente.

OPERACIONAIS		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
CONSÓRCIO CONTRATADO	Prestar serviços, bens e consultoria para realizar atividades sociais de reassentamento involuntário através do Plano de Desenvolvimento Comunitário do Complexo Beira Rio - CBR	- Atualização cadastral das famílias a serem reassentadas; - Em conjunto com a UEP, revisão e consolidação dos critérios de elegibilidade; - Operacionalização das alternativas de reassentamento definidas pelo Programa, de acordo com o perfil de cada família/atividade econômica afetada; - Manutenção dos atendimentos nos ELOs, com orientação às equipes técnicas para oferta das informações e orientações adequadas sobre o processo de reassentamento; - Definição, junto com a Coordenação de Aspectos Sociais, dos procedimentos de atendimento das famílias e indivíduos a serem reassentados; - Estruturação e manutenção das esferas de participação e acompanhamento por parte da população; - Alinhamento e integração constante com todos os órgãos públicos e demais consórcios envolvidos com a realização dos reassentamentos, sob supervisão da Coordenação de Aspectos Sociais; - Planejamento e realização das Consultas Públicas;
ELOS	Estabelece pontos de contato com a comunidade para solicitações e esclarecimentos, estabelece a comunicação com a comunidade, divulga as ações planejadas das consultas significativas e as atividades das comissões de controle social	- Oferta das informações e orientações adequadas sobre o processo de reassentamento a todas as pessoas que procurarem atendimento, através de atendimentos individuais ou em grupos; - Registro no sistema de queixas e reclamações dos atendimentos realizados e encaminhamento aos órgãos competentes; - Elaboração dos dossiês com documentação necessária das famílias para encaminhamento; - Mobilização das comunidades para participação nas atividades previstas; - Acompanhamento social e orientação das famílias e indivíduos afetados durante todo o processo de reassentamento (pré-mudança, mudança e pós-mudança); - Realização de atividades de campo em apoio ao controle de ocupação das áreas de intervenção; - Articulação com as políticas públicas setoriais para acompanhamento das famílias reassentadas.
CONSÓRCIO – OBRAS	Elabora estudos e projetos para implantação de infraestrutura e dos Conjuntos Habitacionais.	- Definição das áreas de remoção e plano de ataque das obras; - Apoio na logística, estrutura, frentes de remoção e demolição; - Alinhamento constante com Coordenação de Aspectos Sociais e a equipe técnica-social para definição dos cronogramas de obras e plano de acompanhamento;

OPERACIONAIS		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
SEMHAB	Secretaria Municipal de Habitação Social tem como sua finalidade, coordenar a elaboração e a implementação da política habitacional da Capital paraibana, bem como elaborar o programa habitacional e de regularização fundiária. Compete, ainda à SEMHAB: planejar, executar, acompanhar e desenvolver os programas e projetos do Governo Municipal relativos às atividades de habitação, bem como planejar, executar e fiscalizar os empreendimentos habitacionais da PMJP.	- CADMUT – pesquisa cadastral sobre registro das informações dos contratos de financiamento habitacional no Brasil. -Disponibilidade de técnicos para acompanhamento das frentes de reassentamento demolições
SEDURB	A Secretaria de Desenvolvimento e Controle Urbano foi criada para zelar pelo espaço público de João Pessoa, observando a ocupação irregular do solo nessa área. A pasta é um órgão do primeiro nível hierárquico do Poder Municipal, e tem como atribuições a formulação, coordenação e execução das políticas do desenvolvimento urbano na Capital paraibana.	-Responsável pela frente de demolição com a participação da Equipe do Grupo de Remoção e Demolição. -Análise de reocupação. - Emissão de notificações em casos de ocupações irregulares das áreas congeladas e demolidas
SEINFRA	A Secretaria de Infraestrutura constitui-se em órgão da Administração Direta, de Execução Programática que tem a seu cargo a formulação e execução da política municipal de obras públicas e de serviços urbanos.	- Apoio no envio de caminhões caçambas para remoção dos entulhos. -Desligamento de rede de energia elétrica sem registro.
SEDES	A Secretaria de Desenvolvimento Social, órgão da administração pública direta tem a função de implementar a Política da Assistência Social no âmbito do município, bem como as políticas de Trabalho, Renda e Economia Solidária e a Promoção da Cidadania, Participação Popular e Controle Social.	-Apoio no deslocamento das famílias no processo de mudança; - Inclusão no Aluguel social no início do processo que antecede a regulamentação do aluguel emergencial e a inclusão em programas de segurança alimentar; -Acompanhamento às famílias no processo de medidas transitórias e inclusão e acompanhamento nos centros de referência da cidadania. - Disponibilidade de Transporte para mudanças.

OPERACIONAIS		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
SEDHUC	A Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania foi criada para acelerar e aproximar ainda mais a população dos serviços de proteção social. É guiada pelos princípios do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), com foco nas proteções sociais de básica, média e alta complexidade, englobando serviços como Centro de Referência em Assistência Social (CRAS), Centro de Referência Especializado em Assistência Social (CREAS), Bolsa Família, acolhimento institucional para crianças, adolescentes, adultos, famílias e idosos, além do suporte e acompanhamento da população em situação de rua no município de João Pessoa.	- Apoia nas Mudanças, Acolhimento das famílias pós reassentamento. -Executa a política de assistência social no município com foco da proteção social básica. - Garante a transferência de cadastro em CRAS e outras instâncias da política municipal de assistência social.
SMS	A Secretaria Municipal de Saúde (SMS) é ligada diretamente à Prefeitura de João Pessoa e tem por responsabilidade a gestão plena do Sistema Único de Saúde (SUS) no âmbito municipal. Além das ações e serviços de saúde oferecidos ao município.	- Apoio ao socorro de saúde emergencial, através da disponibilidade do SAMU nos reassentamentos temporários ou permanentes.
SEMUSB	Promover a melhoria da qualidade de vida dos munícipes, através de políticas públicas de prevenção às violências e construção da cidadania de forma articulada e democrática com entidades parceiras, fomentando uma cultura de paz.	- Acompanha com a Guarda Municipal ações de desocupação. - Realiza rondas para vistoriar pontos que não devem ser reocupados ou ocupados.
SEMAM	A Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM – é um órgão de execução programática do Sistema Municipal de Meio Ambiente e tem o objetivo de implementar as políticas públicas do Município para o meio ambiente.	- Realiza ações e atividades ambientais. -Identificação das áreas de APP, -Sensibilização das ações de educação ambiental. - Apoia o controle de ocupação das áreas de APP.
EMLUR	A Autarquia Municipal Especial de Limpeza Urbana é responsável por todo o trabalho de limpeza urbana de João Pessoa. Ela tem patrimônio e receitas próprias, autonomia financeira, administrativa e técnica. Além disso, a EMLUR tem competência para planejar, desenvolver, regulamentar, fiscalizar, executar, manter e operar os serviços integrantes ou relacionados com sua atividade fim, como também promover a educação para a limpeza urbana.	-Responsável pela retirada dos entulhos da demolição e destino correto dos resíduos, apoio e orientação aos catadores afetados.

OPERACIONAIS		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
PGM	A Procuradoria-Geral é a instituição que representa o município de João Pessoa, judicial e extrajudicialmente, cabendo-lhe, nos termos da lei, as atividades de consultoria jurídica (pareceres) e a exclusividade da execução da dívida ativa de natureza tributária.	- Analisa documentos, emite parecer, fiscaliza, monitora os processos de indenização e da compra assistida. - Analisa documentos, emite parecer e operacionaliza a execução na compra assistida. - Elabora a regulamentação que dá base jurídica aos processos de compensação. - Elabora os contratos de todas as medidas de compensação.
SEFIN	Órgão de primeiro nível hierárquico, a Secretaria de Finanças controla as finanças do Município. Compete a ela gerir e manter o equilíbrio financeiro de todos os órgãos da Administração Municipal.	- Avalia processos indenizatórios, entregáveis e produtos do contrato, e realiza/autoriza pagamentos das medidas de compensação.

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2022.

Tabela 17: Apoio

APOIO		
SECRETARIAS	O QUE FAZ?	RESPONSABILIDADES NO REASSENTAMENTO
CAGEPA	A Companhia de Água e Esgotos da Paraíba, mais conhecida pelo acrônimo CAGEPA, é responsável pela distribuição de água, coleta e tratamento de esgotamento sanitário	- Remoção dos relógios e desliga a rede de água nas demolições e ampliação das ligações nas comunidades afetadas.
ENERGISA	Atua nas áreas de distribuição, geração, serviços e comercialização de energia elétrica.	- Remove relógios e desliga a rede de energia.
SPPM	A Secretaria Extraordinária de Políticas Públicas para Mulheres tem como papel fundamental contribuir para a promoção da equidade de gênero, por meio da implementação de políticas públicas que efetivem os direitos humanos das mulheres e elevem sua cidadania, superando as situações de desigualdades vivenciadas pela mulher na sociedade.	- Ações transversais de gênero. - Ações de combate à violência das mulheres e direitos econômicos. - Apoio às mulheres chefes de família.
SEDEST	A Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, tem, por finalidade, planejar e executar políticas de emprego e renda e de apoio à formação do trabalhador, de fomento à produção agrícola, ao empreendedorismo e ao desenvolvimento econômico de João Pessoa.	- Promove ações de trabalho e renda, acesso microcrédito, apoia a econômica popular, apoio ao empreendedorismo.

Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa - UEP, 2022.

17. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO (M&A)

O sistema de monitoramento e avaliação do PERR terá como objetivo principal monitorar e avaliar uma série de dimensões que abarcam os resultados das ações executadas pelo Programa, entendendo que os resultados de políticas englobam tanto o desempenho quanto os impactos da intervenção (VAITSMAN; PAES, 2009).

Adicionalmente, levando-se em conta a necessidade de monitoramento de determinados elementos que caracterizam a situação habitacional e socioeconômica da população afetada pelo Programa, faz-se necessária uma avaliação *ex-ante*, já iniciada na ação de cadastramento das famílias e no diagnóstico socioeconômico.

A matriz de monitoramento e avaliação foi estruturada de forma a dialogar com as diretrizes para avaliação pós-ocupação (APO) elaborada pelo Ministério das Cidades no âmbito do Programa Habitar Brasil-Banco Interamericano de Desenvolvimento - Programa HBB-BID (BRASIL, 2004). Incorpora, assim, indicadores que possam mensurar os resultados da intervenção a ser conduzida no CBR.

Além de abordar impactos, também serão monitorados aspectos relacionados à implementação da iniciativa, com a adição de indicadores de desempenho e resultado, que normalmente não são utilizados em abordagens *ex-post*. São eles:

- (i) moradia e inserção urbana;
- (ii) inclusão social, e;
- (iii) satisfação da população afetada²⁹.

Apesar de, como apontam com as diretrizes do Ministério, o eixo de satisfação do morador estar relacionado intrinsecamente a avaliações *ex-post*, optou-se por trazer elementos de avaliação da população afetada nesse sistema de monitoramento por se compreender que ela oferece a possibilidade de um monitoramento mais abrangente das salvaguardas sociais em projetos de reassentamento involuntário do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), particularmente no que diz respeito à participação da comunidade afetada.

Para efeitos da matriz aqui apresentada, foram adaptados ou abordados outros aspectos dos conceitos trazidos na Matriz criada para o Programa HBB-BID, reproduzidas na tabela abaixo:

²⁹ A mudança na nomenclatura visa incorporar a atenção à linguagem inclusiva no que diz respeito a gênero.

Tabela 18. Definição conceitual dos eixos da matriz de monitoramento e avaliação

Moradia e Inserção Urbana	A definição do eixo de moradia e inserção urbana neste sistema de monitoramento e avaliação abarca dimensões relacionadas ao acesso e as condições de moradia da população, assim como aspectos do ambiente urbano ao qual os domicílios podem ou não estar integrados. Na matriz aqui apresentada o foco é dado ao acesso e condições de moradia, mobilidade urbana e sustentabilidade ambiental.
Inclusão Social	Conceito relacionado ao “ <i>desenvolvimento de potencialidades nos grupos sociais e de estratégias que contrapõem os processos excludentes com proteção social e garantia de direitos, e que proclamam as possibilidades dos sujeitos sociais de realizarem o enfrentamento da desigualdade social</i> ” (BRASIL, 2004).
Satisfação da população afetada	Remete às percepções da população afetada “ <i>sobre as suas condições de moradia e serviços urbanos, bem como os efeitos provenientes da execução do projeto na vida social e comunitária</i> ” (BRASIL, 2004). Nesse sentido, esse eixo engloba dimensões e indicadores que visam captar os resultados subjetivos relacionados à avaliação dessa população a respeito do desempenho e impactos do projeto.

Fonte: BRASIL, 2004, com adaptações elaboradas pela equipe do projeto.

Esses eixos se subdividem em dimensões, sendo a maior parte delas, derivadas da proposta de matriz de APO citada. Levando-se em conta as características do monitoramento e avaliação a serem realizados ao longo do Programa, foram selecionadas um conjunto de dimensões entre as trazidas pelo modelo do Ministério das Cidades. Dessa maneira, dimensões que refletiam questões centrais que o Programa deverá monitorar foram identificadas e relacionadas aos eixos e ambos a cada um dos objetivos específicos do projeto. Além das dimensões selecionadas, foram sugeridas outras dimensões em cada um dos eixos que dialogassem com os objetivos do projeto. A articulação entre objetivos, eixos, dimensões são esquematizadas na **Tabela 19**, estabelecendo a lógica da matriz de indicadores de monitoramento e avaliação do sistema.

Tabela 19. Lógica da matriz de indicadores de monitoramento e avaliação

Objetivo específico	Eixos	Dimensões
1. Organizar a implantação das atividades sociais	Inclusão Social	Cidadania e Participação
	Satisfação da população	Transparência
2. Elaborar e implementar os Planos Executivos de Reassentamento e Relocalização	Moradia e inserção urbana	Satisfação da população afetada
	Inclusão Social	Moradia
	Satisfação da população	Acesso a políticas sociais
		Inserção no mundo do trabalho
		Satisfação da população afetada

Fonte: BRASIL (2004), com adaptações elaboradas pela equipe do projeto.

Os conceitos relacionados a cada uma das dimensões também derivam do mesmo referencial e trazem adaptações ao contexto do monitoramento e avaliação das atividades de reassentamento e realocação.

Na **Tabela 20** abaixo são sistematizadas as dimensões e as definições adotadas em torno de cada uma delas.

Tabela 20: Dimensões abordadas na matriz de monitoramento e avaliação

Moradia e Inserção Urbana	Moradia	<i>“Moradia (ou domicílio) é a edificação ou conjunto de edificações de caráter permanente, destinados a oferecer abrigo e condições de privacidade, espaço, segurança e salubridade adequadas às necessidades e funções pertinentes à vida privada da pessoa e da família. Inclui também as necessidades relativas às áreas de uso comum dos conjuntos multifamiliares” (BRASIL, 2004).</i>
	Acesso a políticas sociais	Oferta e uso de políticas e serviços públicos (educação, saúde, esporte, lazer, cultura, assistência social e segurança pública) à população afetada pelo projeto. O uso de políticas e serviços ao invés do original “serviços” visa demarcar as áreas de políticas públicas, sendo cada uma dessas áreas sujeita a dinâmicas diferentes de gestão, atendimento e governança.
Inclusão Social	Cidadania e Participação	<i>“A noção de cidadania relaciona-se a luta por direitos, à conquista de novos direitos e ao exercício da participação. Nesse sentido, entende-se por cidadania o protagonismo dos sujeitos coletivos na conquista e garantia dos direitos para a construção de uma nova sociabilidade regida por interesses coletivos, como também no estabelecimento de regras e pactos de convivência nos conjuntos habitacionais. Destaca-se a participação enquanto presença organizada da população nos espaços públicos onde as reivindicações se expressam e nas instâncias de controle social das ações públicas” (BRASIL, 2004).</i>
	Inserção no mundo do trabalho	<i>“Refere-se às atividades produtivas remuneradas (formal e informal) exercidas pelos moradores, cujos resultados possibilitam a satisfação das suas necessidades humanas e sociais.” (BRASIL, 2004).</i> No sistema proposto nesse documento, a dimensão engloba indicadores que afirmam o impacto nas condições de trabalho e geração de renda da população afetada, assim como da transição das formas de geração de renda das famílias que exerciam essas atividades em suas moradias antes do projeto ser implementado.
	Transparência	A transparência, enquanto princípio, tem sido um dos pilares do debate em torno das políticas públicas, fortalecendo a democracia e a participação social na governança das políticas públicas e oferecendo mecanismos de responsabilização de governantes e da gestão de ações de interesse público. Além da sua conceituação no âmbito dos estudos na área de políticas públicas, o conceito de transparência aqui também se remete ao tema das salvaguardas sociais em projetos e intervenções, no sentido de que o acesso da sociedade a informações referentes à execução dos projetos é fundamental para garantir que suas decisões ou consentimento em relação a ações que os afetam pessoalmente ou

		coletivamente, são tomadas de maneira livre e informada.
Satisfação da população	Satisfação da população afetada	Percepções da população afetada em torno do desempenho e impacto das atividades relacionadas às atividades sociais e ao reassentamento e realocação.

Fonte: BRASIL, 2004, com adaptações elaboradas pela equipe do projeto.

17.1. MONITORAMENTO

O monitoramento do processo de reassentamento e realocação da população afetada se constituirá num conjunto de atividades voltadas para a produção e sistematização de informações relevantes para o acompanhamento e análise crítica da implementação das ações relacionadas à intervenção, monitorando o desempenho das ações relacionadas ao processo de reassentamento, o envolvimento da comunidade nas instâncias participativas. A coleta de informações se dará de forma contínua, através de instrumentos de coleta e sistematização elaborados de maneira a fornecer os registros necessários para a mensuração dos indicadores de monitoramento que serão reportados trimestralmente. Serão dois instrumentos principais, relacionados a três aspectos do processo de remanejamento das populações afetadas, tal como ressaltado no PDRR³⁰:

1. **Eficiência e Eficácia:** coleta de informações sobre os indicadores de número de atendimentos, número de eventos das instâncias de participação realizadas e a média de mulheres e homens presentes neles, assim como o número de queixas devidamente encaminhadas através do Sistema de Atendimento Queixas e Reclamações (SAQR). A coleta se dará através da elaboração de planilhas de sistematização que deverão ser preenchidas regularmente pelas equipes dos ELOs, a partir dos registros documentais relacionados a cada um dos indicadores pertinentes.
2. **Grau de satisfação da população afetada:** A satisfação da população afetada será mensurada regularmente através de instrumentos auto aplicados, com linguagem acessível, que terão como objetivo identificar a satisfação da população com as atividades sociais e o processo de reassentamento e realocação. A partir desses instrumentais, a população poderá avaliar os eventos relacionados às instâncias de participação, assim como os atendimentos dos ELOs e outras atividades relacionada ao processo de

³⁰ JOÃO PESSOA (Cidade). Prefeitura Municipal de João Pessoa. **Plano de Reassentamento e Realocação de População e Atividades Econômicas-PDRR de João Pessoa**. Ano 2017.

remanejamento. O preenchimento é voluntário, porém será incentivado pelas equipes sociais.

Na **Tabela 21** abaixo, são apresentadas as principais características dos indicadores a serem monitorados:

Tabela 21. Matriz de Indicadores de Monitoramento

Eixo	Dimensões	Tipo de indicador	Indicadores	Meios de verificação	Linha de base	Periodicidade
Inclusão Social	A. Participação e Cidadania	PRODUTO	Número de reuniões realizadas pelas instâncias de participação do projeto por mês (CAPs, Comitês, Reuniões e Consultas Públicas)	Análise documental	Dados coletados no 1º trimestre de funcionamento das instâncias de participação	Trimestral
		PRODUTO	Média de mulheres e homens presentes em reuniões de CAPs e Comitês, por atividade	Análise documental	Dados coletados no 1º trimestre de funcionamento das instâncias de participação	Trimestral
	B. Transparência	PRODUTO	Número de atendimentos mensais realizados por tipo de atendimento	Análise documental	Dados coletados no 1º trimestre de atendimentos dos ELOs	Trimestral
		PRODUTO	% de reclamações/queixas respondidas através do Sistema de Reclamações e Queixas (SQR)	Análise documental	Dados coletados no 1º trimestre de atendimentos dos ELOs	Trimestral
Moradia e inserção urbana	C. Moradia	RESULTADO	Distribuição de pessoas beneficiadas por tipo de solução habitacional (desagregado por sexo)	Análise documental	Dados coletados no 1º trimestre de atendimentos dos ELOs	Trimestral Pós-ocupação
Satisfação da população afetada	D. Satisfação da população afetada	RESULTADO	Avaliação média das atividades sociais e o processo de reassentamento e relocação (desagregado por sexo)	Survey	Dados coletados no primeiro trimestre de implementação do PERR	Trimestral

Fonte: Consultora Marina Brito Pinheiro.

17.2. AVALIAÇÃO

Os procedimentos de avaliação estarão a cargo da equipe técnica-social e terão como objetivo:

- (i) Identificar, analisar e medir os resultados dos reassentamentos e realocações nas condições de vida da população afetada,
- (ii) Identificar, analisar e medir o grau de satisfação das famílias com o processo de reassentamento e realocação e as soluções habitacionais as quais tiveram acesso.

Esses objetivos estão em consonância com as diretrizes preconizadas no PDRR e se desdobram nas perguntas de avaliação listadas na Matriz de indicadores de avaliação que segue abaixo na Tabela 22 deste documento.

Em relação à metodologia de avaliação, ela se dividirá em duas abordagens metodológicas. A primeira é o da **avaliação longitudinal**, voltada para a mensuração dos resultados dos remanejamentos nas condições de vida da população deslocada. O objetivo é acompanhar um grupo de famílias do CBR antes, durante e depois da mudança das famílias reassentadas. A avaliação incluirá dois grupos de famílias: as que aderiram às soluções habitacionais incluídas no Plano e as que não serão reassentadas ou realocadas, mas que também serão impactadas pelo Plano.

Tabela 22: Aspectos gerais da avaliação longitudinal

PERGUNTAS DE AVALIAÇÃO	Em que medida as soluções de reassentamento alteraram as condições de vida da população impactada?
MÉTODO DE COLETA	Survey
GRUPOS ANALISADOS	A. Famílias beneficiadas com soluções habitacionais B. Famílias não beneficiadas com soluções habitacionais
AMOSTRA	Amostragem aleatória estratificada
PERÍODO DE REALIZAÇÃO	1. Intermediária 2. Pós-ocupação

Fonte: Consultora Marina Brito Pinheiro.

As linhas de base para os indicadores relacionados a essa avaliação foram feitas no mês de maio de 2022, sendo referenciadas no Cadastro das Famílias e em pesquisa complementar. Ressalta-se que a amostra de famílias beneficiadas com soluções

habitacionais terá como critério de seleção, adicionalmente, o tipo de solução habitacional da qual se beneficiarão e a distribuição dos atendimentos por comunidade. As amostras serão calculadas uma vez definidos os universos de atendimento por solução.

Cabe ressaltar que a abordagem proposta tem vantagens e desvantagens. Se por um lado, o estudo longitudinal ao invés do contrafactual, permite a possibilidade de restringir as atividades de pesquisa de campo na região do CBR, por outro, tem desafios relacionados às dificuldades de manter o acompanhamento das famílias ao longo do tempo, num contexto em que a região passará por diversas mudanças não apenas relacionadas aos reassentamentos mas também de outros aspectos infraestruturais, o que pode tornar fluxo de migrações internas à região, mais intenso do que já é. Para reduzir os efeitos do atrito, se buscará manter um acompanhamento mais próximos das famílias que farão parte do estudo.

Uma segunda abordagem avaliativa se dará em relação ao segundo objetivo dos procedimentos de avaliação, qual seja o de identificar a satisfação da população em relação ao processo de reassentamento e aos produtos dele, as moradias onde vivem hoje. Em relação ao eixo de grau de satisfação, os objetivos são o de avaliar os resultados a partir do ponto de vista da população afetada. Para isso se valerá da realização de grupos focais no pós-ocupação, com a participação de representantes de famílias beneficiadas por todas as soluções habitacionais a serem disponibilizadas. Para levantamento de dados sistematizados sobre essa questão e possibilidade de triangulação, serão inseridas perguntas sobre o grau de satisfação no survey com famílias afetadas na avaliação longitudinal (pós-ocupação).

Tabela 23: Matriz de Indicadores de Avaliação

Eixo	Dimensões	Tipo de indicador	Indicadores	Meios de verificação	Linha de base	Periodicidade
Inclusão Social	A. Inserção no mundo do trabalho	RESULTADO	Renda média familiar per capita - desagregada por sexo e faixa etária da pessoa responsável familiar	Survey	Cadastro das famílias Pesquisa complementar	Intermediária Pós-ocupação
	E. Acesso a políticas públicas	RESULTADO	% de crianças frequentando a escola	Survey	Cadastro das famílias Pesquisa complementar	Intermediária Pós-ocupação
Moradia e Inserção Urbana	B. Moradia	RESULTADO	(%) de famílias em situação de coabitação familiar (duas ou mais famílias convivendo) Desagregado por sexo da pessoa responsável familiar	Survey	Cadastro das famílias Pesquisa complementar	Intermediária Pós-ocupação
		RESULTADO	Capacidade em arcar com os custos de manutenção da atual moradia	Survey	Cadastro das famílias Pesquisa complementar	Intermediária Pós-ocupação
	F. Saúde ambiental	RESULTADO	Incidência de doenças causadas inteiramente ou parcialmente pelo ambiente ³¹	Secretaria Municipal de Saúde	Dados coletados no primeiro trimestre de implementação do PERR	Intermediária Pós-ocupação
Satisfação da população	D. Satisfação da população afetada	RESULTADO	Grau de satisfação da população afetada com o processo de reassentamento e as novas condições de moradia	Grupos Focais	---	Pós-ocupação

Fonte: Consultora Marina Brito Pinheiro.

³¹ Diarréias, Dengue, Esquistossomose, Leptospirose, Cólera, doenças causadas por agentes químicos e físicos, entre outras

18. ESTIMATIVA DE CUSTOS (ORÇAMENTO)

Para implementação do PERR é necessário estimar o orçamento das medidas de compensações aplicáveis. A composição orçamentária foi estabelecida a partir de dados do Plano de Aquisições fornecido pela gerenciadora Águila, do orçamento da urbanização elaborado pelo Consórcio Engeconsult -Tecgeo, por dados da atualização cadastral das famílias a serem reassentadas.

Em fevereiro de 2025 foi definido pela UEP, que a revisão do PERR provisionasse o acréscimo de 5% nos custos como reserva técnica destinada ao atendimento das situações não previstas e casos de afetações parciais.

A tabela a seguir compõe uma estimativa dos custos apurados. O cálculo baseou-se nos critérios de elegibilidade aqui estabelecidos e incluindo também estimativas para o atendimento às famílias que não foram cadastradas.

Abaixo, apresenta-se a estimativa do orçamento para implantação do Plano Executivo de Reassentamento de São Rafael:

Tabela 24. Orçamento estimado para Implantação do projeto de reassentamento e urbanização da comunidade São Rafael

ITEM	COMPENSAÇÃO	MODALIDADE	QTD	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
SOLUÇÕES DE REASSENTAMENTO E MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO	Reposição de Moradia	Unidade Habitacional em Conj. Habitacional	154	R\$ 197.964,77	R\$ 30.486.574,54
		Compra Assistida	24	R\$ 115.000,00	R\$ 2.760.000,00
	Reposição de Atividades Econômicas	Unidade Comercial ³²	6	R\$ 197.964,77	R\$ 1.187.788,62
		Galpão ³³	1	R\$ 1.374.962,40	R\$ 1.374.962,40
	Compensações Financeiras (Indenizações)	Reposição Benfeitorias	46	R\$ 58.792,35	R\$ 2.704.448,10
		Reinstalação de Atividade Econômica	22	R\$ 2.672,50	R\$ 58.795,00
		Interrupção de Atividade Econômica	1	R\$ 14.400,00	R\$ 14.400,00
		Encerramento de Atividade Econômica	19	R\$ 15.723,00	R\$ 298.737,00
	Medidas de Transição	Aluguel de Transição Emergencial	768 ³⁴	R\$ 500,00	R\$ 384.000,00
	TOTAL (A)		-	-	R\$ 39.269.705,66
Trabalho Técnico Social (PDC) ³⁵ : TOTAL (B)			170	R\$ 358,02	R\$ 3.651.804,00
Urbanização de São Rafael: TOTAL (C)			1	R\$ 3.921.140,98	R\$ 3.921.140,98
Reserva Técnica: TOTAL (D)			5%	R\$ 1.724.927,16	R\$ 1.724.927,16
TOTAL (A+B+C+D)					R\$ 44.915.773,80

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

Abaixo, apresenta-se a memória de cálculo das compensações (soluções de reassentamento) apresentadas no orçamento acima:

³² O número de Unidade Comerciais foi estimado conforme a priorização das comunidade por Conjunto Habitacional, considerando o espaço completo, sem subdivisões.

³³ O valor do Galpão compreende a execução integral da obra, não se tratando de valor unitário individualizado, uma vez que se refere a uma associação de catadores. Assim, não se aplica a divisão proporcional por participante, considerando que a natureza coletiva da associação torna subjetiva qualquer individualização do montante entre os catadores envolvidos.

³⁴ Calculado com base no quantitativo de famílias ativas, reassentadas, suspensas ou excluídas do Aluguel de Transição Emergencial da comunidade São Rafael, considerando uma média estimada de recebimento de 24 (vinte e quatro) parcelas.

³⁵ O trabalho técnico social contabiliza o número de afetados que ocupam o território da comunidade. O valor foi calculado a partir da atualização do montante contratual e da matriz de compensações, sendo posteriormente proporcionalizado para a comunidade São Rafael. Ressalta-se que os números acima mencionados se referem aos selos situados em área de afetação. Com base nesse valor, realizou-se a estimativa mensal, considerando os meses de execução das atividades do PDC, obtendo-se, assim, um valor aproximado de trabalho mensal. Por fim, esse montante foi projetado para os 60 (sessenta) meses de execução do contrato vigente.

1. **Unidade Habitacional em Conj. Habitacional:** Reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída em terrenos próximos das comunidades de origem, com opções de 1, 2 ou 3 dormitórios.

Valor médio por unidade R\$ 197.964,77 (Fonte: UEP / fev. 2026)

2. **Compra Assistida:** Nesta solução o proprietário/possuidor identifica no mercado imobiliário local moradia à venda, que será devidamente avaliada e que deverá atender aos requisitos de habitabilidade e não possuir débitos frente aos prestadores de serviços e aos cofres municipais. Esta solução é contabilizada como reposição de moradia.

Valor por unidade R\$ 115.000,00 (Fonte: UEP / fev. 2026)

Abaixo, apresenta-se a memória de cálculo para as compensações para as atividades comerciais, usos mistos, meios de subsistência ou perda econômica:

1. **Unidade Comercial:** Espaço comercial no térreo do conjunto habitacional com até 60 metros quadrados. Essa solução poderá ser subdividida a depender do porte das atividades econômicas afetadas. Atualmente a comunidade São Rafael está destinada para os terrenos 2 e 3 podendo a vim ocupar até 6 salas comerciais.

Valor por unidade R\$ 197.964,77 (Fonte: UEP / fev. 2026)

2. **Indenização por Reposição de Benfeitorias:** compensação financeira por perda do imóvel através de indenização em dinheiro pelo investimento do proprietário nas benfeitorias.

Valor por unidade R\$ 58.792,35³⁶ (Fonte: Demacamp-GCA / fev. 2026)

3. **Indenização por Reinstalação de Atividades:** compensação financeira para os custos de reinstalação da atividade em outro local. (adequação elétrica, material de comunicação visual, etc.)

Valor por unidade R\$ 2.672.50³⁷ (Fonte: Demacamp-GCA / fev. 2026)

³⁶ Média das avaliações de benfeitorias aprovadas até janeiro de 2026.

³⁷ Média dos pareceres do CBR (ainda não atestados).

- 4. Indenização por interrupção temporária de atividades econômicas:** compensação financeira para suportar a suspensão temporária de atividade econômica decorrente do impacto direto das obras do Programa João Pessoa Sustentável

Valor por unidade R\$ 14.400,00³⁸ (Fonte: Demacamp-GCA / fev. 2026)

- 5. Indenização por encerramento de atividades econômicas:** _compensação financeira destinada às atividades econômicas que não poderão ser reinstaladas em razão de impedimentos decorrentes de normativas ou legislações vigentes.

Valor por unidade R\$ 15.723,00³⁹ (Fonte: Demacamp-GCA / fev. 2026)

³⁸ Valor estimado para atividades econômicas sem comprovação de rendimentos, no tempo máximo estimado para o aluguel de transição emergencial (24 meses), com base no Decreto de Indenizações.

³⁹ Média dos pareceres do CBR (ainda não atestados).

19. CRONOGRAMA

Tabela 25. Cronograma referente à implantação da etapa 1

ATIVIDADES PRINCIPAIS		MESES					
		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26
		1	2	3	4	5	6
MODALIDADES DE REASSENTAMENTO	Compra assistida						
	Formalização da adesão						
	Avaliação de documentação						
	Vistorias						
	Avaliação do imóvel						
	Elaboração dos dossiês						
	Pagamento						
	Entrega de chaves						
	Indenização						
	Formalização da adesão						
	Avaliação do imóvel						
	Elaboração dos dossiês						
	Pagamento						
	Unidade habitacional						
	Formalização da adesão						
	Trabalho de pré-ocupação						
	Assinatura de contrato						
	Entrega de chaves						
	Trabalho de pós-ocupação						

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.

20. ÍNDICES

Figuras

Figura 1. Relação das 8 comunidades afetadas do Complexo Beira Rio com a localização dos 3 terrenos destinados à construção dos projetos para reassentamento	8
Figura 2. Comunidades do Complexo Beira Rio (CBR)	16
Figura 3. Mapa de selagem de São Rafael – Mapa de afetação:	17
Figura 4. Coordenadoria Geral do Programa em vistoria de campo na comunidade de São Rafael – 21/08/2023.....	18
Figura 5. Reuniões apresentação e esclarecimentos sobre mancha de inundação– março de 2022.	19
Figura 6. Mapa de remoções e selos previstos na comunidade São Rafael, cenário final consolidado (dezembro 2025).....	21
Figura 7. Mapa de afetação e justificativa de reassentamento de São Rafael, cenário final consolidado (dezembro 2025).....	23
Figuras 8, 9 e 10. Modelagens da praça do ônibus, praça do parque, e estacionamento (projeto original).	25
Figura 11. Proteção em concreto proposta (projeto original).	25
Figuras 12 e 13. Modelagem, próximo a Capela (projeto original).	26
Figura 14. Exemplos de padronização dos acessos às residências (projeto original).	26
Figuras 15 e 16. Via de pedestres proposta e largo cultural com Instituto Voz Popular, respectivamente (projeto original).....	26
Figura 17. Ecoponto proposto, com baias de coleta seletiva, caçamba de entulho e podas e escritório container (projeto original).....	27
Figuras 18 e 19. Vista da horta comunitária e feira livre, respectivamente (projeto original).	27
Figura 20. Vista do trecho final da via, com a interligação à passarela por meio de rampa ao longo do passeio público (projeto original).	28
Figura 21. Uso dos Imóveis (N:270).....	31
Figura 22. Condição de Ocupação (N:253)	31
Figura 23. Documentação do Imóvel (N:253)	32
Figura 24. Abastecimento de Água (N:253)	32
Figura 25. Esgotamento Sanitário (N:253)	33
Figura 26. Coleta de Lixo (N:253)	33
Figura 27. Energia Elétrica (N:253)	33
Figura 28. Número de Pavimentos (N:253).....	34
Figura 29. Número de Cômodos (N:253)	34
Figura 30. Possui Cozinha (N:253).....	35
Figura 31. Possui Banheiro (N:253)	35
Figura 32. Material Construtivos - Paredes (N:253)	35
Figura 33. Material Construtivos – Revestimento Parede (N:253).....	36

Figura 34. Material Construtivos – Revestimento Piso (N:253)	36
Figura 35. Problemas no Imóvel	37
Figura 36. Número de pessoas na família (N:264)	38
Figura 37. Inscrito no Cad. Único (N:264)	38
Figura 38. Beneficiário do Bolsa Família (N:264)	39
Figura 39. Chefe de família por gênero (N:264)	39
Figura 40. Chefe de família por cor/raça (N:264)	40
Figura 41. Chefe de família por faixa etária (N:264)	40
Figura 42. Chefe de família por escolaridade (N:264)	41
Figura 43. Chefe de família por renda (N:264)	41
Figuras 44 e 45. Grupos e Subgrupos das Atividades Econômicas:	44
Figuras 46 e 47. Exemplo de atividades econômicas: catadores de recicláveis em São Rafael	45
Figura 48. Síntese das soluções aplicáveis	50
Figura 49. Síntese das reposições de moradia	51
Figura 50. Equipamentos e linhas de ônibus que atendem às comunidades do Complexo Beira Rio	52
Figura 51. Fluxo da modalidade Unidade Habitacional em conjunto habitacional	53
Figura 52. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 1	55
Figura 53. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 1	56
Figura 54. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 2	58
Figura 55. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 2	58
Figura 56. Implantação e modelagens do projeto habitacional no Terreno 3	60
Figura 57. Construção das Unidades Habitacionais no Terreno 3	60
Figura 58. Tipologias unidades habitacionais	62
Figura 59. Comitê de Acompanhamento de Obras – Revalidação dos Critérios de Elegibilidade por Tipologia Habitacional	63
Figura 60. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia.	64
Figura 61. Priorização das comunidades por Conjunto Habitacional	66
Figura 62. Comitê de Acompanhamento de Obras – Priorização por Blocos	66
Figura 63. Sistema de distribuição por pavimento e exemplo hipotético.	68
Figura 64. Fluxo da modalidade Compra Assistida	70
Figura 65. Exemplos de Imóveis adquiridos pelo Programa, na modalidade Compra Assistida	71
Figura 66. Fluxo da modalidade Troca de Beneficiário	73
Figura 67. Síntese das compensações financeiras	74
Figura 68. Fluxo da indenização por reposição de benfeitoria	76
Figura 69. Panorama de medidas de reposição de atividade econômica	78
Figura 70. Fluxograma da metodologia para definição das medidas de compensação de atividades econômicas	79
Figura 71. Projeto do Galpão de Materiais Recicláveis do Complexo Beira Rio	80
Figura 72. Discussão do Projeto do Galpão de Materiais e Visita de Intercambio a outras associações	81
Figura 73. Unidades Comerciais (Terreno 1, 2 e 3)	81

Figura 74. Unidades Comerciais (Terreno 2)	82
Figura 75. Localização das Unidades Comerciais	82
Figura 76. Possibilidade de variações das Unidades Comerciais (para terreno 2 e 3)	83
Figura 77. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia	84
Figura 78. Fases das macroações necessárias para o reassentamento	95
Figura 79. Placa de controle de ocupação instalada na Comunidade de São Rafael no dia 28/04/2022	97
Figuras 80 e 81. Fotos Reunião de Lideranças	100
Figuras 82 e 83. Fotos das Visitas as Obras	101
Figuras 84 e 85. Fotos das reuniões do Comitê de Acompanhamento das Oportunidades de Trabalho e Renda	102
Figura 86 a 87. Fotos das reuniões do Comitê de Grupos Vulneráveis: Mulheres, LGBTQIA+ e PcD	102
Figura 88. Selo usado para selagem	156
Figura 89. Esquema de identificação de domicílios e famílias para cadastramento socioeconômico	157
Figura 90. Código identificador da família	157
Figura 91. Esquema do fluxo de identificação e aplicação do cadastro socioeconômico (exemplo)	158
Figura 92. Certificado de cadastramento	160

Tabelas

Tabela 1. Justificativas de reassentamento	22
Tabela 2. Situação Cadastral (Cenário de Afetação) – São Rafael	29
Tabela 3. Caracterização da Comunidade (Comunidade Completa) – São Rafael	30
Tabela 4. Atividades Econômicas na Comunidade São Rafael	42
Tabela 5. Dados do TERRENO 1	54
Tabela 6. Dados do TERRENO 2	57
Tabela 7. Dados TERRENO 3	59
Tabela 8. Critérios de elegibilidade atualizados por tipologia	64
Tabela 9. Total de selos e inscrições por status de cadastro	91
Tabela 10. Tabela de afetações e compensações dos beneficiários de São Rafael (cadastrados e não cadastrados)	91
Tabela 11. Dados do Escritório Local de Orientação (ELO), por equipe	107
Tabela 12. Ações mitigadoras para o atendimento à grupos vulneráveis específicos	112
Tabela 13. Ações do PERR relativas às questões de gênero	113
Tabela 14: Níveis de atuação dos órgãos envolvidos	115
Tabela 15: Planejamento e Gestão	115
Tabela 16: Operacionais	116
Tabela 17: Apoio	120

Tabela 18. Definição conceitual dos eixos da matriz de monitoramento e avaliação	123
Tabela 19. Lógica da matriz de indicadores de monitoramento e avaliação	123
Tabela 20: Dimensões abordadas na matriz de monitoramento e avaliação	124
Tabela 21. Matriz de Indicadores de Monitoramento	127
Tabela 22: Aspectos gerais da avaliação longitudinal	128
Tabela 23: Matriz de Indicadores de Avaliação	130
Tabela 24. Orçamento estimado para Implantação do projeto de reassentamento e urbanização da comunidade São Rafael	132
Tabela 25. Cronograma referente à implantação da etapa 1	135
Tabela 26. Compensações para Comunidade São Rafael	166

21. ANEXOS

21.1. DESCRIÇÃO E COMPONENTES DO PROGRAMA JOÃO PESSOA SUSTENTÁVEL

Nos últimos anos, por forte fluxo migratório advindo das demais cidades paraibanas, o número de pessoas residindo em moradias precárias e sem serviços essenciais aumentou consideravelmente na cidade de João Pessoa.

No início dos anos 1960, por exemplo, praticamente não havia favelas na cidade, mas seu crescimento começou a ganhar significativa expressão do início para o final da década de 1970, sendo que os dados mais atuais apontam que existem núcleos urbanos informais (favelas) em 59 dos 64 bairros da cidade (IBGE, 2010). Apesar do percentual de moradias localizadas em assentamentos informais não apresentar um valor tão alto (11,45%), o coeficiente de Gini (0,629) expressa uma preocupante desigualdade.

Até o ano 2012, João Pessoa contava com 35 áreas que necessitavam de projetos de construção ou melhorias de habitações, além de 3.505 processos de regularização fundiária. Aproximadamente 41,3% do total de habitações não respeita os padrões de habitabilidade definidos pela Fundação João Pinheiro. Considerável número dessas habitações - tidas como subnormais - se localiza em zonas de risco potencial, como encostas, vales e beiras de rio, ou seja, espaços com pior infraestrutura ou com piores localizações que podem ser considerados como as sobras das ocupações formais da cidade.

Dentre os assentamentos precários, encontra-se o Complexo Beira Rio (CBR), o qual é alvo do Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável do município de João Pessoa.

Entre as comunidades incluídas neste programa está a comunidade de São Rafael, cujo projeto de urbanização levou em consideração as características do assentamento, os vazios existentes, as áreas de remoção propostas, bem como a relação existente com as demais comunidades e com seu entorno imediato.

As principais diretrizes de projeto são:

- Implantação de áreas de lazer passivo/contemplativo;
- Adequação das áreas internas do canal para formar setores de vivências culturais;
- Implantação de áreas esportivas e de lazer ativo;
- Implantação de arborização e paisagismo urbano para melhoria do microclima.

O Programa está estruturado em dois componentes: um de investimentos e outro de gestão administrativa. Dentro componente de investimentos estão incluídos outros dois componentes: (I.1) Desenvolvimento Urbano Sustentável e Gestão da Cidade; e (I.2) Fortalecimento da gestão pública municipal.

Componente I – Desenvolvimento Urbano Sustentável e Gestão da Cidade apoia a diminuição das desigualdades urbanas e o planejamento para a modernização da gestão urbana, financiando ações como:

- I. Elaboração dos projetos básicos/executivos de urbanização integrada de áreas subnormais nos complexos Beira Rio;
- II. Infraestrutura urbana como redes de esgoto, de drenagem, pavimentação de vias e construção de equipamentos públicos e de lazer no Complexo Beira Rio;
- III. Atividades e obras visando a recuperação do lixão do Roger;
- IV. Construção de aproximadamente 2.949 unidades habitacionais para população de baixa renda;
- V. Reassentamento de cerca de 794 famílias do Complexo Beira Rio e regulamentação fundiária;
- VI. Melhoria dos instrumentos de gestão e planejamento urbano e ambiental;
- VII. Elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos a Desastres Naturais;
- VIII. Plano de Ação de Desenvolvimento de uma Economia de Baixo Carbono;
- IX. Plano de Ação para Desenvolvimento Econômico das comunidades da Região do Complexo Beira Rio, e
- X. Implantação do Centro de Cooperação da Cidade (CCC), contemplando o atendimento integrado a emergências, situações de risco, segurança pública e mobilidade.

Componente II – Fortalecimento da Gestão Pública financia as seguintes ações:

- XI. Reestruturação organizacional das secretarias envolvidas;
- XII. Atualização da planta genérica de valores;
- XIII. Implantação do novo modelo de gestão dos contribuintes;
- XIV. Implantação do novo modelo de cobrança;
- XV. Desenvolvimento de um novo sistema de administração tributária;
- XVI. Implantação do modelo de gestão do patrimônio municipal;
- XVII. Implantação da escola de governo;
- XVIII. Implantação do novo modelo de gestão de compras;
- XIX. Implantação do programa de educação fiscal;
- XX. Implantação do novo modelo de inteligência fiscal;

- XXI. Virtualização dos processos administrativos por meio do processo eletrônico;
- XXII. Implantação do modelo de gestão financeira e contábil;
- XXIII. Redefinição do modelo de assistência social do município;
- XXIV. Melhoria do modelo de atuação da Defesa Civil;
- XXV. Aperfeiçoamento da infraestrutura física e de tecnologia da informação; e
- XXVI. Implantação do Data Center em uma Sala Segura, certificada e com padrões de segurança internacionais.

21.2. MARCO LEGAL (ARCABOUÇO LEGAL)

21.2.1. Normas Federais

Segundo o sistema constitucional de divisão de competências, à União Federal cabe a elaboração das normas gerais e de predominante interesse nacional. Assim, destacamos as principais leis federais referentes às matérias atinentes ao processo de reassentamento involuntário que será executado na comunidade de São Rafael, objeto deste PERR.

Além dos dispositivos constitucionais mencionados no item anterior, deve-se mencionar o **capítulo da política urbana, art. 182 e art. 183 da Constituição Federal**, que determina as condições para que a propriedade urbana cumpra a sua função social, assim como prevê a criação de lei federal de desenvolvimento urbano.

A **lei federal nº 10.257/2001 - o Estatuto da Cidade** - dispõe sobre as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, trazendo os instrumentos postos à disposição para execução da política urbana.

O **art. 5º da Constituição Federal** prevê a hipótese de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, segundo procedimentos definidos em lei, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, exceto nos casos previstos na própria Lei Maior.

A desapropriação é a transferência compulsória da propriedade particular para o domínio público, em função de utilidade pública, interesse social ou necessidade pública. Pode ser objeto de desapropriação bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos.

A matéria é disciplinada por meio do **Decreto-lei nº 3.365/41 e da Lei Federal nº 4.132/62**, que dispõem, respectivamente, sobre os casos de desapropriação por utilidade pública e define os casos de desapropriação por interesse social. As normas previstas nesses diplomas legais serão especialmente aplicadas nos casos das compensações financeiras em pecúnia pagas em favor das famílias.

Ainda no plano federal, deve-se destacar o **Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002)** e a **legislação federal de licitações e contratos administrativos (ora composta pelas Leis nº 8.666/93 e 14.133/2021)**.

O Código Civil regula as relações jurídicas de ordem privada, abrangendo, entre outros aspectos, o tratamento da propriedade sobre os bens móveis e imóveis, os contratos, a formação e gestão de sociedades realizadas por pessoas naturais ou jurídicas, entre si ou entre coisas, e que servirão, na execução do programa de compensações, diretamente, para orientar a elaboração de associações de moradores, convenções condominiais e demais instrumentos de gestão.

A legislação federal de licitação e contrato administrativo dispõe sobre as formas e procedimentos a serem adotados pela Administração Pública para alienação e concessão de imóveis públicos, no caso das medidas de compensação previstas pelo Programa, para destinação dos apartamentos e soluções comerciais às famílias beneficiárias nos conjuntos habitacionais de interesse social.

A relação da legislação federal inclui normas com impacto na definição do universo a ser atendido e que dão respaldo legal ao reassentamento das famílias. A primeira delas é a **Lei Federal nº 12.608/2012, que institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil**.

Segundo a referida lei:

“Art. 3º-B. Verificada a existência de ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, o município adotará as providências para redução do risco, dentre as quais, a execução de plano de contingência e de obras de segurança e, quando necessário, a remoção de edificações e o reassentamento dos ocupantes em local seguro.”

§ 1º A efetivação da remoção somente se dará mediante a prévia observância dos seguintes procedimentos:

- I - Realização de vistoria no local e elaboração de laudo técnico que demonstre os riscos da ocupação para a integridade física dos ocupantes ou de terceiros; e
- II - Notificação da remoção aos ocupantes acompanhada de cópia do laudo técnico e, quando for o caso, de informações sobre as alternativas oferecidas pelo poder público para assegurar seu direito à moradia.

§ 2º Na hipótese de remoção de edificações, deverão ser adotadas medidas que impeçam a reocupação da área.

§ 3º Aqueles que tiverem suas moradias removidas deverão ser abrigados, quando necessário, e cadastrados pelo Município para garantia de atendimento habitacional em caráter definitivo, de acordo com os critérios dos programas públicos de habitação de interesse social.”

Em relação aos Catadores de Material Reciclável, é forçoso mencionar a **Lei Federal nº12.305/2010**, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, e que menciona ações de inserção e organização de catadores de materiais recicláveis nos sistemas municipais de coleta seletiva, assim como, possibilita o fortalecimento das redes de organizações desses profissionais e a criação de centrais de estocagem e comercialização regional

Desta forma, a Política Nacional de Resíduos Sólidos está voltada àqueles que vivem da catação de resíduos sólidos, garantindo financiamento aos municípios que executarem o serviço de coleta seletiva junto a cooperativas de catadores de materiais recicláveis, tendo como objetivo principal à inclusão social desses trabalhadores.

Sobre este tema, recentemente foi instituído por meio do **Decreto nº11.414, de 13 de fevereiro de 2023** o Programa Diogo de Sant’Ana Pró-Catadoras e Pró-Catadores para a Reciclagem Popular, com a finalidade de integrar e de articular as ações, os projetos e os programas da administração pública federal, estadual, distrital e municipal voltados à promoção e à defesa dos direitos humanos das catadoras e dos catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis.

O decreto dispõe, que a promoção dos direitos humanos deve ser instituída por meio do (i) fortalecimento de suas associações, cooperativas e outras formas de organização popular; (ii) da melhoria das condições de trabalho; (iii) do fomento ao financiamento público; (iv) da inclusão socioeconômica; e (v) da expansão dos meios de coleta e reciclagem, além de educação ambiental.

Ainda, a **Classificação Brasileira de Ocupações**, documento que reconhece, nomeia e codifica os títulos e descreve as características das ocupações do mercado de trabalho brasileiro, importante para a integração das políticas públicas do Ministério do Trabalho, classificou o catador de material reciclável com o **Código 5192-05**, descrevendo sumariamente a atividade como “os indivíduos que catam, selecionam e vendem materiais recicláveis como papel, papelão e vidro, bem como materiais ferrosos e não ferrosos e outros materiais reaproveitáveis”.

Outra Lei a ser observada é o **Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651/2012)**, que permite a manutenção de ocupações consolidadas em áreas de preservação permanente

(APP's), observadas as disposições legais, inclusive permitindo a intervenção ou supressão de manguezal para execução de obras de infraestrutura e consolidação de unidades habitacionais de interesse social onde a função ecológica dos mangues já esteja comprometida.

No seu art. 8º, §2º, também relativiza a proteção dos manguezais em confronto com o direito de moradia, quando afirma que a intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente poderá ser autorizada, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para a execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda.

Para a integral aplicação dos dispositivos do Código Florestal, é necessário se valer de normas que, mesmo anteriores a sua promulgação, permanecem em vigência e regulamentam dispositivos da lei nova, naquilo em que não haja conflito. É o caso da **Resolução do CONAMA nº 369**, de 28 de março de 2006, que dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP, segundo a qual a intervenção em APP, para a regularização fundiária urbana, deverá ser autorizada por órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente com caráter deliberativo e Plano Diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual, fundamentada em parecer técnico.

O Município de João Pessoa possui Conselho Municipal do Meio Ambiente, parte integrante da estrutura administrativa da SEMAM, previsto no Código Municipal do Meio Ambiente, Lei Complementar Municipal n.º 029, de 2002.

Ainda sob o prisma do meio ambiente, é necessário analisar as condições dos moradores que tem como atividade principal a Criação de Animais.

Neste contexto, a portaria **IBAMA nº93, de 7 de julho de 1998**, classifica no inciso II do Art. 2º, que Fauna Doméstica são todos aqueles animais que através de processos tradicionais e sistematizados de manejo e/ou melhoramento zootécnico tornaram-se domésticas, apresentando características biológicas e comportamentais em estreita dependência do homem, podendo apresentar fenótipo variável, diferente da espécie silvestre que os originou.

O **Código de Posturas de João Pessoa (Lei Complementar nº07, de agosto de 1995)**, veda a criação ou manutenção de quaisquer animais na área urbana, exceto os domésticos,

os mantidos em zoológicos, reservas florestais e áreas especiais de preservação, devidamente licenciado, e que no momento está sendo revisado.

O atual momento de Legislação Urbanística de João Pessoa se avalia a possibilidade da permissão de criação de animais dentro das Zonas Especiais de Interesse Social. Deve-se também procurar estabelecer, na nova legislação, a interpretação do conceito de “animais domésticos”, seguindo a linha adotada pela portaria IBAMA nº93.

É forçoso lembrar que serão reassentadas somente as famílias cuja permanência nas comunidades do Complexo Beira Rio não seja viável em razão de risco ou da execução das obras (OP 710 – BID). As intervenções urbanísticas realizadas no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável têm por fim a regularização fundiária dos imóveis em favor das famílias moradoras, assim como a oferta de infraestrutura e espaços públicos qualificados.

A **Lei Federal nº 13.465/2017** apresenta o conjunto de institutos jurídicos e de procedimentos a serem aplicados no processo de regularização fundiária urbana.

Em relação à política de reassentamento de famílias, cumpre destacar o disposto em seu art. 39 que determina como condição para a aprovação da Regularização Fundiária em núcleos urbanos informais, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou outros riscos, a realização de estudos e intervenções para eliminação dos riscos.

Caso não seja possível a eliminação, correção ou administração dos riscos, a lei determina que as famílias ocupantes deverão ser realocadas (art. 39, §2º).

Por fim, na análise das principais leis federais incidentes no PERR deve-se considerar a **Lei Federal nº 13.140/2015 que dispõe sobre a mediação entre particulares** como meio de solução de controvérsias e sobre a auto composição de conflitos no âmbito da administração pública. Segundo essa lei, a Administração Pública Municipal poderá criar Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, o que detalharemos em seção específica, adiante.

A **Portaria nº464/208** estabelece as normas e orientações para a elaboração, contratação e execução do Trabalho Social dos Programas e Ações do Ministérios da Cidade incluindo as intervenções de habitação e saneamento objetos de operações de repasse ou financiamento firmadas com o setor público; as intervenções de habitação objetos de operações de repasse com entidades privadas sem fins lucrativos; as operações inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) dos demais programas que envolvam o deslocamento involuntário de famílias; e os empreendimentos executados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em todas as suas modalidades

A Portaria tem como objetivo promover a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação, manutenção e acompanhamento dos bens e serviços previstos na intervenção, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local e estimular a plena apropriação pelas famílias beneficiárias.

Destaque-se ainda, a **Portaria nº 317/13**, que dispõe sobre medidas e procedimentos adotados nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades profissionais, provocados por obras e serviços realizados no âmbito dos programas e ações sob gestão do Ministério das Cidades, e que, conforme disposto em seu art. 4º, o deslocamento, quando inevitável deve ser precedido da elaboração de Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias que assegure que as famílias afetadas tenham acesso a soluções adequadas para o deslocamento e para as perdas ocasionadas pela intervenção.

Ainda, dispõe que o Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias deve conter a definição dos direitos e do público elegível, considerando a forma de ocupação, a situação fundiária e a condição socioeconômica diagnosticadas, apresentando, a partir desta caracterização as soluções e medidas aplicáveis para a população afetada.

Para definição dos valores a serem considerados nas compensações financeiras, os parâmetros estabelecidos pela metodologia a ser adotada pela prefeitura na elaboração dos laudos de avaliação, conforme já mencionado, são de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, fornecendo os requisitos básicos para a elaboração dos respectivos laudos.

Por fim, não há como deixar de mencionar, no plano da legislação nacional a ser observada durante a execução do Programa, os dispositivos da **Lei Federal nº 11.340 de 2006, denominada como Lei Maria da Penha**, que criou mecanismos para coibir a violência doméstica e familiar contra a mulher.

Ainda no campo de proteção aos direitos civis, desde 2019, a homofobia é criminalizada no Brasil, estando atrelada à Lei de Racismo, Lei nº 7716/89, que hoje prevê crimes de discriminação ou preconceito por “raça, cor, etnia, religião e procedência nacional”. A prática da lei contempla atos de “discriminação por orientação sexual e identidade de gênero”.

21.2.2. Normas Estaduais e Municipais

A **Constituição do Estado da Paraíba** dá o devido respaldo às intervenções para o reassentamento das famílias moradoras em situação de risco no Complexo Beira Rio, ao dispor no ato das disposições transitórias no Art. 37, que os Poderes Executivos, estadual e municipal são obrigados a transferir, no prazo de vinte e quatro meses, para local adequado e com infraestrutura urbana, as atuais favelas e aglomerados urbanos periféricos situados à margem de rios, na falésia do Cabo Branco, nos leitos das avenidas, ruas e praças, transferindo-as para terrenos públicos desocupados.

Ainda, regulamenta em seu art. 186, parágrafo único, alínea “e”, que o Estado assistirá os Municípios na liberação de recursos do erário estadual e na concessão de outros benefícios em favor de objetivos de desenvolvimento urbano e social, a urbanizar e regularizar as áreas deterioradas, preferencialmente, sem remoção dos moradores.

Nesse contexto, o atual **Plano Diretor de João Pessoa**, no título de Desenvolvimento Social, dispõe que a política habitacional para a cidade tem como objetivo o direito social à moradia e a redução do déficit, tanto no aspecto quantitativo quanto no aspecto qualitativo, priorizando as ações do município nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Ainda, define como uma das diretrizes da política habitacional de João Pessoa a elaboração de um plano de reassentamento das populações localizadas em áreas de risco, com rigorosa e imediata destinação de uso das áreas desocupadas para evitar novos assentamentos.

O Município de João Pessoa possui lei que dispõe sobre a **Política Municipal de Regularização Fundiária (Lei Municipal n.º 12.410 de 2012)**, que fixa normas para sua execução no município. Posteriormente, para a execução do processo de regularização fundiária propriamente dito, deverá ser observada a necessidade de ajustes em relação à lei federal de regularização fundiária, aprovada em 2017.

Vale destacar a existência da **Lei Municipal nº 12.014/2010**, que dispõe sobre a adoção de medidas pelo poder executivo municipal que priorize o atendimento da mulher como beneficiária dos programas de habitação; e da Lei Municipal nº 12.169/2011, que dispõe sobre a efetivação do direito à moradia no amparo à habitação em 30% das construções de habitação popular às mulheres em situação de violência e vítimas do abandono.

No âmbito do Programa João Pessoa Sustentável foram criadas normas específicas destinadas a atender as necessidades de reassentamento das famílias e dos demais afetados mediante compensações que “evitem a perda de habitação, de emprego, de

acesso aos meios de produção, do acesso à educação e à segurança alimentar, assim como a desarticulação das redes sociais (OP-710 do BID)”.

O primeiro instrumento jurídico promulgado foi a medida provisória nº 12/2021, posteriormente convertida na **Lei nº 14.288, de 05 de novembro de 2021, que instituiu a modalidade de Aluguel de Transição Emergencial**, como medida de gestão de risco e imprevisto, principalmente motivada pelas notificações da defesa civil municipal, de interdição de imóveis com alto risco de desabamento. Essa lei tem como objetivo atender, em caráter emergencial e temporário, as famílias do Complexo Beira Rio que se encontram em situações emergenciais ou de calamidade pública, devidamente atestadas pela Defesa Civil do Município. Para tanto, regulamenta os requisitos necessários para que as famílias estejam aptas a receber o benefício, os instrumentos jurídicos necessários, o tempo de vigência, e o valor do benefício a ser pago às famílias.

Posteriormente, por meio da **Lei Ordinária nº 14.456, de 22 de março de 2022**, foram instituídas as disposições para execução do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização (PDRR) do Complexo Beira Rio (CBR), regulamentando suas modalidades, benefícios e institutos, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado e Sustentável do Município de João Pessoa (Programa João Pessoa Sustentável). Este, que é o principal instrumento jurídico do Programa, define, regulamenta e dá as diretrizes para execução das medidas de compensação ao reassentamento ou das medidas transitórias de apoio, que são:

1. Indenização em dinheiro;
2. Reassentamento rotativo com aluguel de transição sem retirada da população do bairro de origem;
3. Aluguel de Transição Emergencial;
4. Reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída em terrenos próximos das comunidades de origem;
5. Reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário;
6. Troca de beneficiário.

O Art. 25, §4º, ao se referir sobre a modalidade de Reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário (a Compra Assistida), dispõe que por meio de regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e legislação estabelecidos, serão definidos os procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições ao aperfeiçoamento desta modalidade. Para tanto, foi regulamentada, através do **Decreto nº**

9.991, de 06 de abril de 2022, a modalidade da compra assistida, que consiste na aquisição de imóveis no mercado imobiliário de João Pessoa para beneficiar as famílias residentes nas áreas de risco que compõem o Complexo Beira Rio.

21.2.3. Política Operacional 710 do BID - Reassentamento Involuntário

A OP-710 norteia a elaboração e aplicação do Plano Executivo de Reassentamento, sendo necessário a observância das salvaguardas dispostas nesta política quando houver deslocamento físico ou econômico involuntários causados por um projeto realizado com apoio do Banco. Esta política tem como objetivo *“minimizar a perturbação do meio em que vivem as pessoas na área de influência do projeto, evitando a necessidade de deslocamento físico, assegurando que, quando as pessoas forem deslocadas, sejam tratadas equitativamente e, sempre que possível, possam compartilhar dos benefícios do projeto que requer seu reassentamento”* (OP-710)

As diretrizes a seguir expostas, serão o ponto de partida para organização comunitária, socioambientais e culturais da aplicação do PERR, por serem premissas que buscam resguardar o direito e mitigar o impacto negativo do reassentamento involuntário.

Será envidado todo esforço para evitar ou minimizar a necessidade de reassentamento involuntário.

Para a aplicação do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização do Complexo Beira Rio, foi definido pela **Lei Municipal 14.456/22**, que as famílias beneficiadas pelas modalidades de reassentamento e demais benefícios serão as que forem devidamente identificadas e cadastradas pela equipe contratada. Para tanto, houve a contagem das edificações, que consistiu na selagem dos imóveis e o cadastro socioeconômico das famílias, de maneira a caracterizar e trazer objetividade para os critérios das famílias que serão reassentadas.

Desta forma, o Programa limita-se ao reassentamento de famílias que estão em área de risco ou em sua iminência, e aquelas que precisarão ser removidas para execução de obras.

Quando o deslocamento for inevitável, um plano de reassentamento deve ser elaborado a fim de assegurar que as pessoas afetadas recebam compensação e reabilitação adequadas.

A análise do perfil das pessoas e atividades econômicas afetadas estão apresentadas no presente documento, que também detalha o planejamento das atividades e critérios de aplicação e elegibilidade às medidas de compensação.

Participação da Comunidade

Para o processo de Reassentamento e Relocalização, o plano deverá incluir os resultados das consultas realizadas de forma oportuna e sócio culturalmente apropriada com uma amostra representativa das comunidades.

Neste aspecto a participação ocorre das seguintes formas:

- a) **Atendimento individual** a cada família pela equipe do ELO para esclarecimentos das dúvidas e apoio para a tomada de decisão das opções existentes das modalidades de reassentamento, a partir dos critérios de elegibilidade.
- b) **Consultas Públicas Significativas:** será realizada uma Consulta Pública envolvendo todas as partes interessadas, cujo objetivo é tornar o engajamento dinâmico e interativo, identificando os riscos e oportunidades para atuar de maneira efetiva na redução dos impactos socioambientais.
- c) **Sistema de Reclamações e Queixas:** Os questionamentos, dúvidas, queixas e reclamações trazidas nas Consultas Públicas Significativas serão registradas no Sistema de Reclamações e Queixas - SRQ. Seu funcionamento abrangerá o acolhimento, processamento e resolução de ocorrências registradas no momento das Consultas.
- d) **CAP - Comissão de Acompanhamento Permanente:** Mecanismo de consulta permanente de partes interessadas que acompanharão as fases do projeto. Essas serão formadas por grupos representativos das 8 comunidades que envolvem o CBR que serão afetadas pelo projeto.
- e) **Comitês temáticos:** Serão instituídos, como desdobramento da formação das CAP's, grupos de moradores voluntários, que façam parte de todas as comunidades que envolvem a área de abrangência do CBR e demonstrem interesse em participar dos comitês temáticos de acompanhamento comunitário, sendo estes:
 - a. Comitê de Acompanhamento de Obras - CAO.
 - b. Comitê de Relocalização das Famílias.
 - c. Comitê de Acompanhamento das Oportunidades de Trabalho e Renda.
 - d. Comitê de Grupos Vulneráveis: Mulheres, LGBTQIA + e PCD.

- e. **Encontros Comunitários Informativos ou Participativos:** Serão realizados encontros e assembleias comunitárias periódicas com as CAP'S, Comitês temáticos e demais partes interessadas para transmitir a informação ao público-alvo que serão multiplicadores das informações oficiais para toda a população direto ou indiretamente afetadas.

Compensação e reabilitação

As opções de compensação e a reabilitação devem proporcionar um valor justo de substituição para os bens perdidos e os meios necessários para restaurar a subsistência e a renda, para reconstruir as redes sociais que apoiam a produção, os serviços e a assistência mútua e para compensar as dificuldades de transição.

Neste contexto, a Lei 14.456/2022 não garante apenas reabilitação para as famílias a serem reassentadas, mas também, no capítulo de indenização em dinheiro, define compensação financeira paga em favor das famílias que sejam (i) proprietárias de imóveis comerciais que não sejam reinstalados para outro imóvel comercial e (ii) proprietárias não residentes nos imóveis em áreas de risco que alugam, cedem ou emprestam os mesmos.

Ainda, para a justa compensação, é definido que será realizado laudo de avaliação de imóvel a ser demolido, conforme art. 4º, § 1º, II.

Contexto Jurídico e Institucional

O plano de reassentamento deve identificar o contexto jurídico e institucional dentro do qual as medidas de compensação e reabilitação terão de ser implementadas (OP-710).

Assim, o contexto jurídico federal, estadual e municipal, conforme já explicitado, corroboram para a efetividade do PERR e das ações nele previstas. Além disso, a Lei 14.456/2022 dá o respaldo jurídico para que cada modalidade de reassentamento tenha seus procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao seu aperfeiçoamento, definidos por meio de regulamento.

Reassentamento Temporário

O objetivo do reassentamento temporário é minimizar a perturbação da população afetada, para tanto, a salvaguarda do BID dispõe que quando apropriado, deve ser fornecido uma compensação para as dificuldades transitórias.

Para tanto, o **Aluguel de Transição Emergencial**, disposto na Lei Específica da modalidade, **nº14.288, de 05 de novembro de 2021** e na Lei geral do programa nº 14456/2022, instituem o Aluguel de Transição Emergencial, como medida de gestão de risco e imprevisto, às famílias do Complexo Beira Rio que se encontram em situações emergenciais ou de calamidade pública, devidamente atestadas pela Defesa Civil do Município de João Pessoa.

O benefício visa garantir a segurança de famílias em situação de risco, enquanto a modalidade de reassentamento definitiva não estiver disponível.

Monitoramento e Avaliação

O sistema de monitoramento e avaliação está em implantação, com o objetivo de monitorar e avaliar todas as dimensões abarcadas pelo projeto, levando em consideração tanto o desempenho quanto o impacto das intervenções.

O Monitoramento ocorre principalmente por meio dos mecanismos de:

- a) Queixas e Reclamações;
- b) Durante o funcionamento das Instâncias Participativas;
- c) Nas ações de Controle de Ocupação nas Comunidades do Complexo Beira Rio, e
- d) Por meio de pesquisas com população afetada.

A avaliação levará em consideração as mudanças nas condições de vida da população afetadas. O sistema de Monitoramento e Avaliação tem seu processo detalhado em capítulo próprio do presente documento.

21.2.4. Análise da Legislação – As omissões a serem reguladas

Em linhas gerais, pode-se afirmar que o arcabouço legal vigente se alinha conceitualmente com as diretrizes, princípios e exigências das Políticas de Salvaguardas Ambientais e Sociais do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Especificamente sobre o reassentamento habitacional, esse alinhamento é verificado, por exemplo, no que se refere a: limitação do reassentamento de famílias aos casos imprescindíveis; garantia de participação das comunidades em todo ciclo de vida do reassentamento; oferta de medidas que garantam às famílias reassentadas o acesso à moradia digna; e adequadas condições de vida, tendo como princípios a garantia e respeito ao direito à moradia, a mitigação de situações de vulnerabilidade, bem como a necessidade de promover a melhoria da qualidade de vida da população afetada e dos ambientes em que se inserem.

No caso das famílias vulneráveis devem ser envidados todos os esforços para melhoria das condições de vida, por meio de projetos sociais de capacitação e desenvolvimento e parcerias com órgãos pertinentes para inserção em redes de apoio institucional, em todos os níveis de governo.

Apesar das normas municipais estarem em consonância com a premissa básica de se garantir a segurança jurídica e a devida compensação das pessoas afetadas no processo de reassentamento involuntário, princípios da Política Operacional 710 do BID, são identificadas lacunas que eventualmente podem gerar divergências e compreensões equivocadas quanto à aplicação e implementação de algumas medidas de compensação ao reassentamento.

Neste sentido, a seguir, elencamos as principais lacunas observadas em relação às normas municipais que disciplinam às compensações para as pessoas afetadas, no processo de reassentamento involuntário, identificadas na Lei nº 14.456/22, na Lei nº 14.288/21 e no Decreto nº 9.991/22, e as formas de superação das mesmas definidas neste PER. Em geral, estas lacunas estão relacionadas à definição dos critérios de elegibilidade às medidas e aos fluxos de operacionalização das mesmas, todas plenamente superadas com as definições estabelecidas neste documento.

A Prefeitura está em tratativas de atualização do Decreto para normalizar as soluções apresentadas no documento.

Indenização em dinheiro

No âmbito do Programa João Pessoa Sustentável a indenização em dinheiro está legalmente prevista (Lei 14.456/22) para ser aplicada: (i) a proprietários de imóveis comerciais que não sejam reinstalados em outro imóvel comercial e (ii) a proprietários não residentes em imóveis em áreas de riscos (imóveis alugados, cedidos ou emprestados).

Além dessas lacunas e encaminhamentos para sua superação, este PERR ainda apresenta os procedimentos para homologação dos laudos de avaliação e apresentação dos valores aos afetados. Estes procedimentos devem ser normatizados pela Prefeitura de forma a que este processo se baseie em metodologia clara, sedimentada e reconhecida, incluindo normas e procedimentos definidos pelo IBAPE, para garantir precisão e legitimidade à operacionalização da medida compensatória.

A lei em questão também não estabelece as medidas aplicáveis a proprietário de mais de uma benfeitoria. De acordo com o presente PERR, nestes casos, aplicar-se-á indenização

em dinheiro para aquelas que não sejam utilizadas como moradia por este proprietário. Caso o proprietário tenha sido cadastrado como residente em um dos imóveis, por este estará elegível às outras modalidades de reposição de moradia, e para os demais (alugados, cedidos ou emprestados), caberá aplicação de indenização em dinheiro.

Reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário (Compra Assistida)

A Lei nº 14.456/22 prevê esta compensação como elegível a todos os beneficiários, exceto aqueles indicados para a modalidade “indenização em dinheiro” e proprietários/inquilinos de imóveis exclusivos de atividades econômicas ou que desenvolvem atividades comerciais em imóveis cedidos ou emprestados.

Aluguel de Transição Emergencial

De acordo com a Lei nº 14.288/21 o Aluguel de Transição Emergencial se destina às famílias desabrigadas, ou em sua eminência, por destruição ou interdição causada por acidentes naturais ou não, de que resultem situações emergenciais ou de calamidade pública devidamente atestadas e identificadas pela Defesa Civil do Município (24 meses). Apesar destas definições a referida lei não estabelece o fluxo para a instrução dos dossiês e para pagamento e reembolso dos valores, o que é definido pelo presente PERR.

Unidades Comerciais construídas pelo Programa nos Conjuntos Habitacionais

Os documentos legais atualmente existentes não estabelecem os critérios de elegibilidade para as unidades comerciais que serão construídas pelo Programa. Esta lacuna é superada pelas definições estabelecidas por meio do presente documento.

Troca de beneficiários

De acordo com a Lei nº 14.456/22 esta modalidade estará disponível às famílias que não aceitem nenhuma das outras modalidades ofertadas pelo Programa. No entanto, conforme se especifica neste PERR, a realocação nas áreas internas da comunidade somente ocorrerá após as intervenções necessárias para correção dos riscos geológicos e ambientais.

21.3. METODOLOGIA DE CONTAGEM

21.3.1. Selagem

A primeira etapa do processo de atualização cadastral foi a selagem de todos os lotes inseridos na poligonal do projeto. O selo é um código de identificação dos lotes com seis caracteres cuja composição indica a comunidade, o setor e o número (de contagem corrente por comunidade), no exemplo abaixo podemos identificar o selo 102 como se localizando no setor A da comunidade de São Rafael (SR).

Figura 87. Selo usado para selagem



Fonte: Demacamp/GCA, 2023.

21.3.2. Cadastro

A etapa seguinte consistiu no cadastramento socioeconômico dos residentes e responsáveis pelos imóveis indicados para remoção. Foram cadastrados os selos indicados para remoção, como parte do processo de planejamento e execução do PERR, entre os dias 03/03/2022 e 28/04/2022 – sendo essa a **data de corte da elegibilidade**⁴⁰. Este cadastramento (atualização cadastral) partiu da definição de conceitos e procedimentos, vinculados e sequenciais:

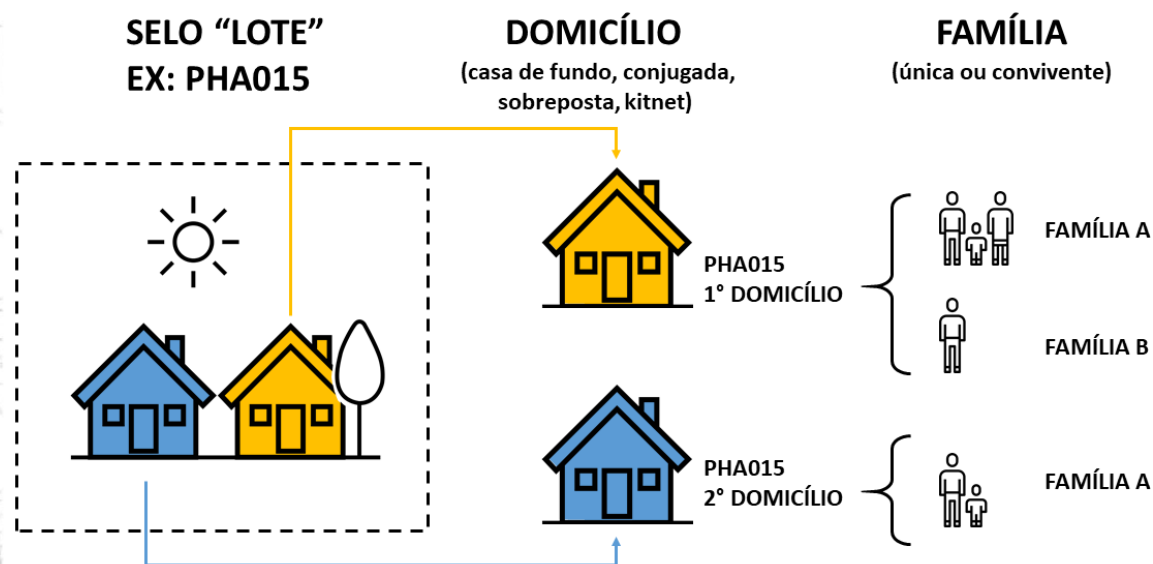
- 1) Identificação do uso do imóvel/benfeitoria, e no caso do uso residencial a identificação dos domicílios;

⁴⁰ Em que pese termos uma data de corte de elegibilidade definida, ajustes, atualizações e inclusões de famílias se dão a partir de novas interdições pela Defesa Civil

- 2) A identificação do responsável pelo imóvel/benfeitoria;
- 3) Caracterização dos ocupantes/das famílias residentes.

A figura a seguir ilustra a estrutura de cadastramento adotada:

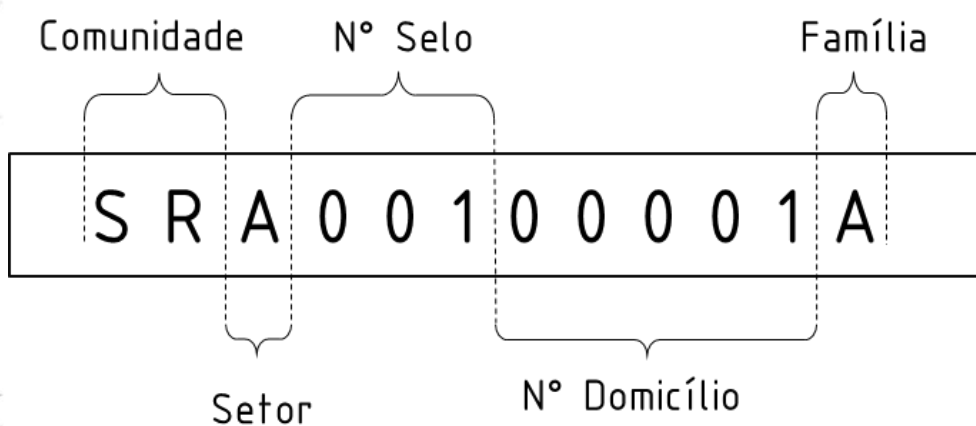
Figura 88. Esquema de identificação de domicílios e famílias para cadastramento socioeconômico



Fonte: Demacamp /GCA, 2023

Seguindo essa metodologia, foram atribuídos códigos de identificação para cada uma das famílias. Este código é composto por 12 dígitos, sendo:

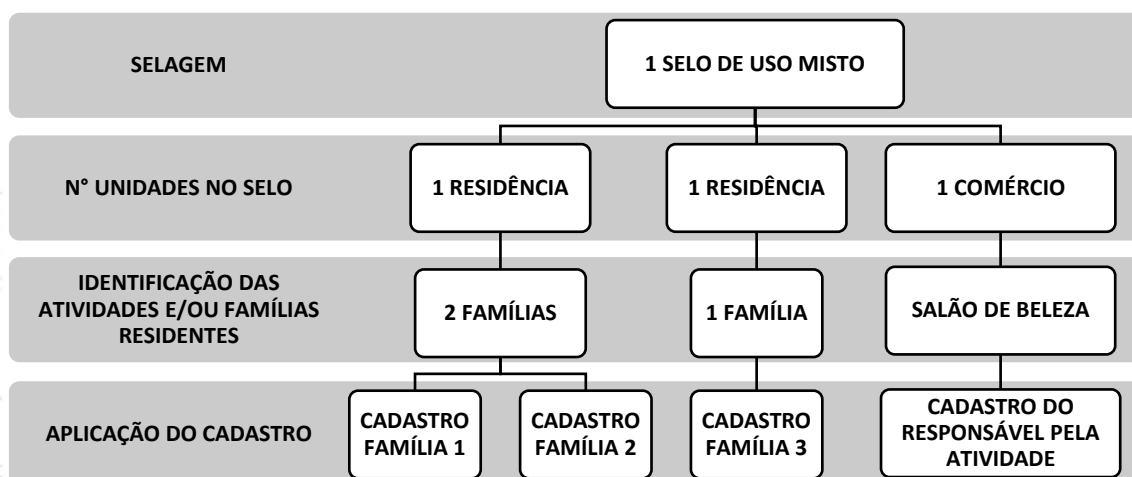
Figura 89. Código identificador da família



Fonte: Demacamp/GCA, 2023.

Em casos de imóveis comerciais, religiosos e com outros usos não residenciais, foram cadastrados os indivíduos responsáveis pela atividade.

Figura 90. Esquema do fluxo de identificação e aplicação do cadastro socioeconômico (exemplo)



Fonte: Demacamp /GCA, 2023

Para identificação do uso foram adotadas as seguintes definições:

- Residencial – unidade exclusivamente residencial abrigando uma ou mais pessoas e, ainda, uma ou mais famílias, com ou sem parentesco.
- Misto – quando dois usos são combinados, por exemplo, residencial e econômico/comercial, porque a família ou pessoa residente exerce, na própria casa alguma atividade econômica (exemplo: costura, manicure, barbeiro, outros produtos para a comercialização etc.).
- Comercial – quando se trata de um estabelecimento exclusivamente comercial.
- Religioso – quando se trata de um imóvel exclusivamente de uso religioso.
- Associação – quando o imóvel é, exclusivamente, sede de uma associação de moradores, sindicato, e/ou outra instituição.

Para definição de domicílio, adotou-se o conceito estabelecido pelo IBGE:

“Local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas ou que estejam sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais dessa definição são os de separação e independência. A separação fica caracterizada quando o local de habitação for limitado por paredes, muros ou cercas e coberto por um teto, permitindo a uma ou mais pessoas, que nele habitam, isolar-se das demais, com a finalidade de dormir, preparar e/ou consumir seus alimentos e proteger-se do meio ambiente, arcando, total ou parcialmente, com suas despesas de alimentação ou moradia. A

independência fica caracterizada quando o local de habitação tem acesso direto, permitindo a seus moradores entrar e sair sem necessidade de passar por locais de moradia de outras pessoas (IBGE, 2010)

Os cadastros foram aplicados exclusivamente com os responsáveis pelos domicílios ou atividades econômicas, definidos como:

- Morador, adulto, homem ou mulher, que se identifique como responsável, ou que seja indicado por outro morador como o responsável.
- Morador responsável pela gestão e decisões da casa (uso residencial).
- Morador responsável pelas finanças da casa (uso residencial).
- Pessoa responsável pela atividade econômica.

A definição de família seguiu a Lei Municipal 14.456/22⁴¹ que estabeleceu o entendimento como “*unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos, que com ela possuem laço de parentesco ou de afinidade, formando um grupo doméstico que vive sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros, o que também inclui o indivíduo que reside sozinho*”.

Quando encontrada mais de uma família ou famílias conviventes, essas famílias foram classificadas como convivente voluntária ou convivente involuntária. Se a convivência fosse involuntária, novo formulário foi aberto para cadastrar essa segunda família (convivente involuntária) – que será elegível a um atendimento habitacional pelo Programa. Os conceitos adotados foram:

- **Convivência Voluntária:** quando as famílias optam por morarem no mesmo domicílio, seja por questões econômicas, afetivas, dependência de cuidados ou qualquer outro motivo.
- **Convivência Involuntária:** quando as famílias coabitam por necessidade e não por opção, e que pretendem, quando possível, constituir um domicílio unifamiliar.

O Certificado de Cadastramento consiste em um documento que legitima o morador cadastrado, das oito comunidades do Complexo Beira Rio residente em local de risco, a ter acesso a solução de reassentamento prevista pelo Programa João Pessoa Sustentável, por meio do Plano de Desenvolvimento Comunitário (PDC). É um documento nominal e intransferível. A entrega deste Certificado constitui uma das etapas do Plano de

⁴¹ Lei Municipal 14.456/2022 – que dispõe sobre a execução do Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização no Complexo Beira Rio.

Reassentamento Involuntário do Programa João Pessoa Sustentável e está previsto para ser entregue assim que iniciar o processo de atendimento de cada beneficiário afetado. A equipe do ELO ficará responsável pela entrega dos respectivos certificados. A seguir, apresenta-se o modelo de certificado de cadastramento elaborado pela assessoria jurídica da equipe técnica-social.

Figura 91. Certificado de cadastramento

 **Nº DE INSCRIÇÃO:** _____

CERTIFICADO DE CADASTRAMENTO

1º RESPONSÁVEL: (NOME COMPLETO) _____ CPF: _____
2º RESPONSÁVEL: (NOME COMPLETO) _____ CPF: _____

Confere aos titulares responsáveis o CERTIFICADO DE CADASTRAMENTO referente ao Cadastro Socioeconômico do Programa João Pessoa Sustentável, conforme Lei Municipal 14.456 de 22 de março de 2022.

João Pessoa, XX de XXXXX de 2022

Cícero Lucena
Prefeito Municipal
(ASSINATURA)

ESTE CERTIFICADO É NOMINAL E INTRANSFERÍVEL, SENDO VEDADA A SUA COMERCIALIZAÇÃO, TRANSFERÊNCIA E FALSIFICAÇÃO, SOB PENA DE RESPONSABILIZAÇÃO ADMINISTRATIVA, CIVIL OU CRIMINAL, NOS TERMOS DA LEI

Fonte: Demacamp/GCA, 2023

O Certificado de Cadastramento, será entregue mediante assinatura do Protocolo de Entrega, a fim de garantir a lisura do processo, bem como adicionar mais uma ferramenta de verificação da entrega e garantir que não haja falsificações.

21.4. FASES E PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

21.4.1. Fase Preparatória

A fase de Preparação encontra-se, atualmente, com importantes etapas concluídas, que incluem a criação de leis e decretos, elaborados pela Procuradoria Geral do Município, ouvida a UEP, a SEMHAB e as Secretarias Municipais participantes do Programa. Conforme indicado no item 3 deste PERR, referente ao Marco Legal, foram criadas normas jurídicas que consolidaram e regulamentaram modalidades de reassentamento, os critérios de elegibilidade e mecanismos para a sua operação.

A instalação do Escritório Local de Orientação está finalizada e em plena operação, localizado na Avenida Tito Silva, 466, Miramar.

A atualização do cadastro realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, em 2015, na Comunidade de São Rafael, foi executada pelo Equipe Social do Programa em março de 2022, gerando banco de dados atualizados sobre o número de famílias, de edificações, de atividades comerciais entre outras informações relevantes para o processo de reassentamento e realocação.

Ainda como macroação da fase preliminar, os moradores cadastrados serão convocados pela equipe social do Programa para escolha e priorização da alternativa de solução compensatória dentre aquelas elegíveis. Receberão informações sobre cada uma das alternativas de reassentamento, e posteriormente, indicarão qual é a sua prioridade, elegendo a sua primeira, segunda, terceira e quarta opção; após a escolha, a pessoa cadastrada formalizará sua adesão, por meio da assinatura do Termo de adesão, concordando com as condições da modalidade de reassentamento escolhida.

Preliminarmente à etapa de negociação, a ser executada pela Procuradoria Geral do Município de João Pessoa, ainda durante à macroação de formalização da adesão, o Equipe Social do Programa e a UEP elaborarão os respectivos dossiês de acordo com as características de cada modalidade de reassentamento e tipificação do beneficiário (se locatário, comerciante, família residente etc.), utilizando-se, entre outras, de informações fornecidas pela SEMHAB, Defesa Civil e SEDES. Nos casos de indenização em dinheiro e aquisição de unidades no mercado imobiliário (Compra Assistida), será elaborado laudo de avaliação de imóveis pelo Equipe Social do Programa, que será submetido à UEP, finalmente, será iniciado o processo de negociação com o beneficiário-titular.

Com o acompanhamento pari passu das ações pelo Equipe Social do Programa, a Procuradoria Municipal, mediante agendamento prévio, convocará as partes (proprietários de imóveis, beneficiários, advogados etc.) para apresentação dos valores referentes à medida compensatória, dando início ao processo de negociação.

Caso haja o aceite do beneficiário em participar do processo será emitida “Declaração de Aceite”, da qual conste a sequência de atos a serem realizados até a concretização do pagamento e, se for o caso, da outorga da escritura de transferência de direitos reais sobre o bem.

Caso haja discordância em relação aos valores, o processo de negociação se dará pela retomada do processo de abordagem de atendimento individual pela equipe do Equipe Social do Programa, caso necessário, formação de câmara de prevenção e resolução

administrativa de conflitos, prevista na Lei nº 14.456/22. Se houver reiteradas recusas na tentativa de acordo, a Procuradoria do Município tomará as medidas judiciais cabíveis. Com a finalização da etapa de negociação, dependendo da alternativa escolhida, conforme a modalidade de reassentamento, descrita no item 5 deste PERR, será promovida a efetivação da medida de compensatória.

Em relação à indenização em dinheiro, o pagamento acordado entre a PGM e o beneficiário será depositado na conta indicada no Termo de Adesão.

Nos casos de reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário, a aquisição do imóvel será realizada pelo Município de João Pessoa, que ocorrerá pela transferência de direitos reais sobre o bem imóvel para a família beneficiada, mediante lavratura de contrato administrativo, com força de escritura pública.

Já nos casos da modalidade de Reposição por meio de concessão de outra moradia construída em terrenos próximos das comunidades (Unidade Habitacional em conjunto construído pelo Programa), a PGM promoverá, finalizadas as obras, a transferência do bem para o titular da família beneficiária mediante lavratura de contrato administrativo, com força de escritura pública.

No que tange as atividades econômicas identificadas no território foi realizado levantamento qualitativo, a partir da atualização cadastral, acerca de tais empreendimentos, durante o ano de 2022, permitindo mais conhecimento sobre o funcionamento dos mesmos.

21.4.2. Fase de Mudança

Para a realização da mudança, será elaborado calendário de mudança pelo Equipe Social do Programa e pela UEP, com acompanhamento do Comitê de Relocalização das Famílias e de Pré Mudança. Definidas as datas, serão providenciados veículos apropriados para o transporte dos bens (caminhões, vans etc.). A Equipe do Programa elaborará o “Inventário de Mudança” para cada família afetada, fazendo constar todos os bens do imóvel.

Uma vez agendada a mudança, a equipe do trabalho técnico-social acompanhará a saída da família do imóvel. No novo imóvel, quando se tratar da modalidade denominada na lei de Programa como “Reposição de Imóvel de Outra Moradia Construída em Terrenos Próximos”, a Equipe Social do Programa deve acompanhar e assistir ao morador na

verificação da estrutura física e componentes hidráulicos e elétricos da unidade habitacional recebida.

Assinado o termo de imissão de posse e demolição, a Equipe Técnica do Programa comunicará à UEP e à Defesa Civil, para informar aos demais órgãos municipais responsáveis e dar prosseguimento à demolição. A ação de demolição é executada pelas empresas contratadas.

No que diz respeito às atividades econômicas será aplicada a mesma metodologia acima indicada para as atividades a serem reassentadas em terrenos dentro da comunidade. Nos casos das atividades que possuem como previsão de atendimento indenização ou compra assistida a metodologia para a Fase de Mudança foi detalhada no primeiro componente da seção “Indenização em dinheiro para reinstalação da atividade econômica” que consta no presente Plano.

21.4.3. Fase Pós-Mudança

A última fase contempla as ações pós mudança, contendo tanto ações de monitoramento e acompanhamento das famílias reassentadas, quanto ações para a integração das famílias na comunidade e apoio na formalização de associação de moradores e na criação do condomínio.

O monitoramento trimestral das famílias reassentadas, verificando se as condições de moradia e habitabilidade melhoraram na nova unidade habitacional em comparação à situação anterior. Após a execução deste contrato, esta atribuição será da Secretaria Municipal de Habitação de João Pessoa (SEMHAB).

Para as ações pós-mudança para reassentamento em unidade de Conjuntos Habitacionais será necessário que o equipe social do Programa apoie os reassentados na instituição ou consolidação das organizações de base, estimulando a criação de organismos representativos dos beneficiários e o desenvolvimento de grupos sociais e de comissões de interesse, assim como na elaboração e acompanhamento das convenções de condomínio, registro do estatuto e regimento interno. Essas ações se darão por meio da identificação e capacitação das lideranças e grupos representativos em processos de gestão comunitária com apoio à participação comunitária no pacto e promoção de atitudes e condutas ligadas ao zelo e ao bom funcionamento dos espaços comuns. Para tanto, a equipe social do Programa, a UEP, com o apoio da SEMHAB e das demais Secretarias afetas ao tema promoverão oficinas de capacitação teórica e prática sobre organização e

planejamento do orçamento familiar e sobre a racionalização dos gastos com moradia. Também serão promovidas ações de natureza socioeducativas relacionadas a questões ambientais e sanitárias pela equipe técnica social, pela UEP e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Por fim, a equipe social do Programa, realizará Pesquisa de Avaliação, com a totalidade das famílias reassentadas, através da aplicação de um questionário, que deverá ser aprovado pela UEP, sobre a satisfação da família beneficiária em relação ao transcorrer do processo de reassentamento e da qualidade e adaptação à nova moradia.

Destacam-se duas etapas que ocorrerão ao longo de todas as fases, do início ao final do processo de reassentamento e de realocização, compreendendo ações e agentes diferentes, mas que podem ser denominadas como:

21.4.4. Sensibilização

A etapa de Sensibilização perdurará durante todo o processo de reassentamento, tendo em vista a necessidade do diálogo contínuo com as pessoas afetadas, dirimindo suas dúvidas e promovendo a solução de conflitos.

Para tanto, foi implementado na Comunidade São Rafael, a Comissão de Acompanhamento Permanente-CAP, formada lideranças comunitárias, acompanhado por representantes do ELO, com o objetivo de trazer transparência e informações em relação ao Programa para a comunidade e articular um diálogo direto com a Unidade Executora do Programa, assim como com todos os outros agentes, públicos ou privados, envolvidos no processo do reassentamento involuntário da comunidade São Rafael.

Nos encontros da CAP – São Rafael, a equipe do ELO prestará esclarecimentos às dúvidas dos membros, recolherão eventuais questionamentos para consulta aos demais órgãos envolvidos no processo, assim como apresentarão esclarecimentos sobre as medidas compensatórias, orientações sobre documentação e reuniões com a PGM, cronograma das modalidades de reassentamento, orientações gerais para mudança, etc. Ou seja, informações de caráter e interesse coletivo para os afetados pelo reassentamento.

Além da CAP - São Rafael, serão promovidas, Assembleias para a divulgação de informações relevantes para todos os interessados. Para facilitar a compreensão das famílias, os técnicos sociais elaboram materiais informativos, aprovados pela UEP, a fim de esclarecer as etapas do processo de reassentamento.

Também no sentido de canal de diálogo com a comunidade, foi instalado e operacionalizado o Sistema de Queixas e Reclamações (SAQR), com o objetivo de responder dúvidas e insatisfações da comunidade e registrar as sugestões das pessoas vinculadas ao processo de reassentamento, e ainda, monitorar o grau de satisfação e perfil da população.

A Equipe Técnica do ELO, durante todo o processo de reassentamento, poderá fazer uma busca ativa aos titulares das famílias que serão reassentadas, por meio da ida ao campo, para agendamento individual, conforme demanda das atividades que serão realizadas no decorrer do Programa. Complementarmente, durante todo o processo de reassentamento, serão realizados atendimentos individuais no ELO, a partir da demanda espontânea da comunidade.

21.4.5. Controle de Ocupação

Essa etapa também perdurará durante todo o processo de reassentamento, para evitar novas ocupações nas áreas de risco e após a desocupação de áreas para a realização de obras. Da mesma forma, implicará em ações que visem diferenciar as famílias localizadas originalmente na Comunidade São Rafael, daquelas outras famílias que chegaram depois da implementação do programa. As medidas relacionadas a esta etapa, estão sendo implementadas pela equipe social do Programa, UEP e Defesa Civil.

21.5. DETALHAMENTO DA ESTIMATIVA DAS COMPENSAÇÕES DE SÃO RAFAEL

Tabela 26. *Compensações para Comunidade São Rafael*

MEDIDA COMPENSATÓRIA		SÃO RAFAEL
reposição de moradia	Compra assistida	24
	Unidade habitacional	154
	Troca de beneficiários	0
reposição de atividades econômicas	Unidade comercial	3
	Cômodo adicional	6
	Galpão de reciclagem	18
compensações financeiras	Indenização por reposição de benfeitoria	46
	Indenização por reinstalação de atividades	22
	Indenização por interrupção de atividade	1
	Indenização por encerramento atividade	19
	Indenização pelo valor da terra	0
outras medidas	Construção de nova benfeitoria	0
	Reposição de pequena benfeitoria	0
TOTAL		293

Fonte: Demacamp/GCA, 2026.