

Prefeitura Municipal de Fortaleza  
**HABITAFOR**

Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

# Plano Local de Habitação

de Interesse Social de Fortaleza

PELO INGRESSO À TERRA URBANIZADA  
E À MORADIA DIGNA E SUSTENTÁVEL



Produto III: Diagnóstico Preliminar - Resumo  
Etapa 02: Diagnóstico do Setor Habitacional

**HABITAFOR**

Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza

# PLHIS-FOR

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE FORTALEZA

2

RESUMO - DIAGNÓSTICO PRELIMINAR

**PRODUTO III**

novembro de 2010.

## PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA

**Luizianne de Oliveira Lins**

Prefeita

## HABITAFOR

### EQUIPE TÉCNICA

**Roberto Márcio Dutra Gomes**

Presidente

**Caroliny Braga**

Assessora de Comunicação

**Cleiton da Silva Barbosa Brandão**

Secretário do Conselho Municipal de Habitação

Popular

**Daniel Gonçalves Rodrigues**

Arquiteto Urbanista - Planejamento e Projetos

Estratégicos

**Danielle Gomes**

Diretora Departamento Financeiro

**Duane Brasil**

Assistente Social

**Francisco de Assis Araujo Feitosa**

Coordenação de Participação Comunitária

**Glaucia Hansen de Souza Mota**

Assessoria Jurídica

**Rafael Costa de Moura**

Arquiteto e Urbanista – CPH

**Camila Rodrigues Aldigueri**

Arquiteta Urbanista

**Carla Camila Girão Albuquerque**

Msc. Desenvolvimento Urbano /

Arquiteta Urbanista

**Cesar Weyne Batista de Souza**

Sociólogo

**Talita Miranda Vitalino**

Advogada

**Amanda de Sousa Monteiro**

Secretária

**Bruna Gripp Ibiapina**

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

**Larissa de Alcântara Viana**

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

**Ana Virgínia**

Estagiária Arquitetura e Urbanismo

**Jean Marcel**

Estagiário Arquitetura e Urbanismo

**Carlos Eduardo**

Estagiário Sociologia

## INTRODUÇÃO

Atualmente, mais de 137 milhões de brasileiros, cerca de 80% da população, vivem nas cidades. Velocidade do processo de urbanização, as cidades foram incapazes de promover a inclusão das camadas mais pobres, essa população buscou alternativas para sua moradia, ocupando informalmente imóveis públicos e privados em áreas sem infra-estrutura e geralmente com risco à vida dos moradores. Junto a este contexto, as políticas públicas de promoção de moradias revelaram a ineficiência do poder público quanto ao problema da falta de moradia digna para a população de baixa renda ao longo do tempo.

Em Fortaleza, a exemplo da realidade vivenciada em outras grandes cidades do país, o crescimento urbano também foi marcado por um desenvolvimento desigual e excludente. Grande parte da política habitacional realizada, prioritariamente, apenas através da construção de conjuntos habitacionais, foi marcada pela inadequação urbanística, segregação territorial e por inúmeros vícios; desde ausência de transferência da propriedade do terreno para o Município até a não concessão de título que legalize a posse dos moradores.

Verifica-se, portanto, um quadro vivenciado pelos órgãos estaduais e municipais que atuam nos serviços relacionados à habitação popular de grande carência de informações sistematizadas e confiáveis sobre este setor e, em particular, quanto aos assentamentos subnormais. Assim como a precariedade de diagnósticos, a ausência de planejamento estratégico constitui-se entrave a ser superado para a execução da política habitacional.

Para o enfrentamento da problemática habitacional foi instituído em âmbito nacional o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), por força da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005. São objetivos do SNHIS: **a)** viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; **b)** implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e **c)** articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

Com o fim de proporcionar um maior impulso à política habitacional, foi instituído também o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), cujos recursos deverão ser aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Municípios e Distrito Federal, desde que cumpridas as exigências legais. Dentre as exigências apresentadas pelo artigo 12, da Lei 11.124/2005, para acessar os recursos do FNHIS, os municípios deverão elaborar seu **Plano Habitacional de Interesse Social**, que deverá estar adequado à realidade e às demandas locais.

A Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF), neste contexto, vem tomando iniciativas visando seu aparelhamento técnico e institucional, dentre elas, a recente aprovação da Lei Municipal nº 7.966/96 reestruturada pela lei Municipal nº 9.132/06, habilitando a adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) com a institucionalização do Conselho Municipal de Habitação Popular (COMHAP), bem como pela criação o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Dando continuidade ao processo de aparelhamento técnico e institucional para o enfrentamento das questões habitacionais, e como requisito para o acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a Fundação de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) deu início ao processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza (PLHISFOR) em julho de 2010.

O horizonte temporal do PLHIS-For deverá seguir a forma do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) levando em conta o intervalo de tempo do Plano Plurianual (PPA), traduzindo-se em objetivos e metas a serem alcançadas até o ano de 2023. O Plano trará orientações para o atendimento global das necessidades habitacionais e da demanda por moradia, com foco especial na população com baixa capacidade de endividamento e não pela sua renda bruta, como usualmente adotada em estudos anteriores. Este parâmetro torna mais realista a disponibilidade das famílias para arcar com os custos de uma habitação, e o conseqüente estudo dos subsídios necessários para viabilizar o acesso à moradia das camadas mais carentes da população. Para tanto, serão desenvolvidos ao longo da elaboração do Plano, com a participação de segmentos representativos da sociedade, estudos e propostas nos aspectos da produção e melhorias habitacionais, da cadeia produtiva, financeira, fundiária, legislativa e da gestão habitacional.

Seguindo as diretrizes da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), o presente documento apresenta a **Etapa 2** do projeto, referente à **Diagnóstico do Setor Habitacional de Fortaleza**, dando sequência ao que estipulou a Etapa 1 – Proposta Metodológica (ver Produto II - Proposta Metodológica Pactuada).

O Diagnóstico reúne informações a respeito do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo), identifica os assentamentos precários e levanta suas características urbanísticas, ambientais, sociais e fundiárias. Como resultado, estima a evolução das necessidades habitacionais e dimensiona os recursos necessários para enfrentar o problema. É válido ressaltar que a participação na Etapa II, Diagnóstico, objetiva despertar a percepção da população para os problemas urbanos e habitacionais e divulgar as informações produzidas nesta etapa. O nivelamento de informações, bem como a construção de uma leitura comum de problemas prioritários, são estratégias fundamentais para viabilizar o processo de tomada de decisões na etapa seguinte. O Diagnóstico fundamentará a elaboração do Produto IV, Proposta preliminar do PLHIS-For. O Produto IV trará a sistematização das contribuições da população tanto para o Diagnóstico Definitivo bem como para a versão Preliminar do Plano que consistirá na definição de mecanismos para resolver os principais problemas, especialmente no que se refere à habitação de interesse social. Nela devem constar: as diretrizes e objetivos da política local de habitação; as linhas programáticas e ações; as metas a serem alcançadas e a estimativa dos recursos necessários para atingi-las, por meio de programas ou ações, identificando-se as fontes existentes; e ainda, os indicadores que permitam medir a eficácia do planejamento.

6

A primeira parte do documento esclarece os pressupostos que definem os **conceitos** utilizados e a **metodologia** do diagnóstico construída pelo PLHIS-For. A segunda parte tem como objetivo expor uma breve reflexão sobre a trajetória da política habitacional promovida pelo Estado no Brasil e seus impactos na produção do espaço urbano do município de Fortaleza. Em destaque, relacionam-se as políticas públicas, a questão fundiária e os movimentos sociais urbanos na constituição de uma nova conduta frente a produção desigual do espaço.

Já na terceira parte do produto são identificados e analisados os principais elementos que contextualizam a problemática do setor habitacional em Fortaleza. A abordagem trará a sistematização de informações existentes e construção de novas análises frente às características do Município e sua

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

inserção regional procurando identificar nas dinâmicas regionais (socioeconômicas, urbanas e arranjos institucionais) a relação com os municípios vizinhos os impactos no setor habitacional. Também serão abordados aspectos concernentes à capacidade administrativa presente no município para tratar e resolver a questão habitacional, assim como são mapeados os principais atores sociais e institucionais que possuem interesse ou atuam diretamente frente à problemática da moradia. A análise do arcabouço legal também será tratado neste capítulo, além de outros conteúdos relevantes.

No capítulo 4 serão identificadas as **Necessidades Habitacionais** do município de Fortaleza a partir de seus componentes principais: Déficit Habitacional Quantitativo, Déficit Habitacional Qualitativo e Demanda Futura da Habitação. Para este dimensionamento, a atualização dos Assentamentos Precários será demonstrada a partir do mapeamento e da construção do banco de dados, por assentamento, a partir dos seguintes pontos: caracterização geral, características físicas, adequação ambiental, perfil socioeconômico e diagnóstico. Será também avaliada a **Oferta Habitacional** a partir construção de um retrato dos programas públicos habitacionais, da produção por meio do mercado imobiliário privado e da oferta de terra urbanizada.

A última parte do produto trará a identificação de temas prioritários que deverão ser trabalhado na proposta do PLHIS-For.

7



## ETAPAS PLHIS-FOR

### ETAPA I

PROPOSTA  
METODOLÓGICA

CONTEÚDO: procedimentos para elaboração do plano e os mecanismos de efetivação da participação da sociedade no processo de construção do plano

PRODUTOS: proposta metodológica e memória e material comprobatório da participação popular

### ETAPA II

DIAGNÓSTICO

CONTEÚDO: quantificação e qualificação da oferta das necessidades habitacionais e identificação dos limites e potencialidades dos quadros político-institucional e financeiro existentes no governo local

PRODUTO: diagnóstico do setor habitacional, memória e material comprobatório da participação popular

### ETAPA III

ESTRATÉGIA  
DE AÇÃO

CONTEÚDO: plano de ação, que norteará a tomada de decisões governamentais e orientará o desenvolvimento de projetos habitacionais, a alocação de recursos, assim como a aplicação, definição ou revisão dos marcos regulatórios e legais.

PRODUTOS: estratégias de ação, com definição de princípios, objetivos, programas, ações, metas, recursos, fontes de financiamento, indicadores e formas de monitoramento, avaliação e revisão.

## CONSTRUÇÃO DO DIAGNÓSTICO

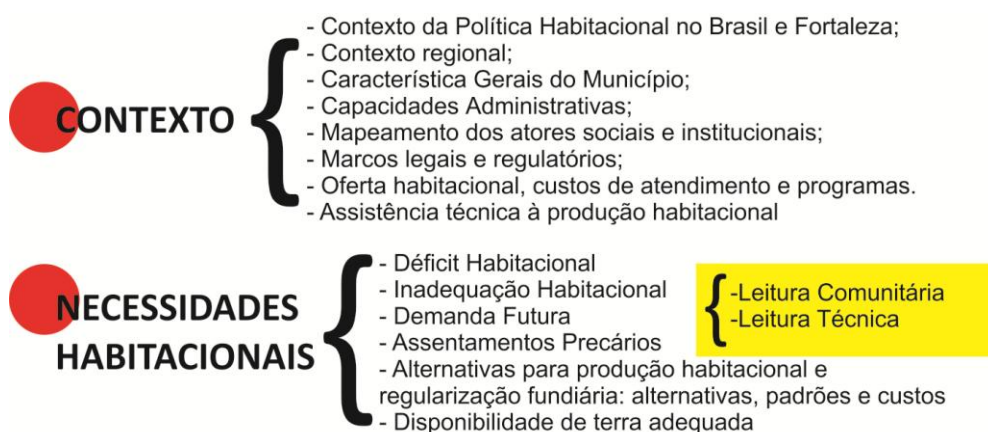
### Componentes metodológicos do diagnóstico do setor habitacional

O diagnóstico é organizado em duas frentes principais. A primeira, denominada **CONTEXTO**, abriga o levantamento e análise das informações vinculadas às características gerais do município de Fortaleza: Contexto regional; Capacidades administrativas; Mapeamento dos atores sociais e institucionais; Marcos legais e regulatórios; Oferta habitacional, custos de atendimento e programas.

A segunda supõe o levantamento e análise das informações concernente às **NECESSIDADES HABITACIONAIS**: Déficit habitacional; Inadequação habitacional; Demanda futura, Oferta de terra adequada e Mapeamento e Análise dos Assentamentos Precários.



Para cada uma destas frentes, procedimentos metodológicos distintos foram tomados. A revisão bibliográfica e coleta de informações secundárias já processadas viabilizou o processamento da parte do diagnóstico que se referia ao **Contexto**. Para as Necessidades Habitacionais dois procedimentos metodológicos foram utilizados: **a Leitura Social e a Leitura Técnica**.



## Necessidades Habitacionais

9

A identificação e quantificação do conjunto das necessidades habitacionais é o ponto de partida para qualificar e planejar a intervenção do poder público municipal ao longo dos próximos anos. Esta parte do diagnóstico apresenta o quadro das necessidades habitacionais existentes no município de Fortaleza calculados segundo a metodologia desenvolvida e aperfeiçoada pela Fundação João Pinheiro (FJP) desde meados da década de 1990. A utilização da abordagem da FJP se justifica principalmente pela distinção das diferentes situações, e por consequência, das diferentes soluções da precariedade da moradia. A diferença entre produção de novas unidades (em que é necessário o reassentamento nos casos de situações não consolidáveis) e execução de melhorias das unidades e do entorno (inadequação habitacional, exigindo melhoramentos, mas sem remoção) permite abordar de forma mais adequada o problema dos assentamentos precários.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

Esta parte do trabalho desenvolverá uma quantificação e qualificação das necessidades habitacionais atuais e das geradas pela demanda demográfica projetada para os próximos 13 anos, de forma a orientar o desenvolvimento de ações estratégicas e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas e planejar o seu desenvolvimento futuro.

- **526.079** domicílios particulares permanentes ocupados por uma população de **2.131.931** habitantes (**9.471 habitantes não residem em DPP**)

- **86%** da população reside em casas, **12,42%** em apartamentos e **0,60%** em cômodos.

Segundo dados do Censo IBGE/2000, existiam **82.771** DPPs em aglomerados subnormais, o que representaria **15,74%** do total de domicílios de Fortaleza

#### **DÉFICIT HABITACIONAL** (*Fundação João Pinheiro*)

Fortaleza apresenta um total de 526.079 domicílios particulares permanentes (DPP), sendo que, ocupados por uma população de 2.131.931 habitantes, conformando uma densidade média de 4,05 habitantes por domicílio. Destaca-se que 9.471 habitantes não residem em DPP. Segundos dados do IBGE, 75,65% dos domicílios são próprios, o que apresentaria uma baixa irregularidade fundiária. 86% da população reside em casas, 12,42% em apartamentos e 0,60 em cômodos. 47,91% da população moradora em DPP encontram-se na faixa de renda de até 3SM, e 19,08% na faixa de renda de mais de 10SM.

Segundo dados do Censo IBGE/2000, existiam 82.771 DPPs em aglomerados subnormais, o que representaria 15,74% do total de domicílios de Fortaleza.<sup>1</sup> Deste quadro geral de domicílios, Fortaleza apresenta um déficit quantitativo total, ou seja, o número total de domicílios novos a serem construídos

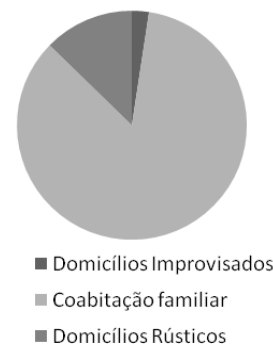
<sup>1</sup> Um elemento a ser considerado com relação aos números levantados pela Fundação João Pinheiro para 2000, diz respeito à subestimação dos valores referentes à população e aos domicílios em favelas, segundo os levantamentos do IBGE. Ao caracterizar os chamados “setores em aglomerados subnormais”, parte de um número mínimo de 50 domicílios. Isso faz com que as pequenas favelas ou partes de favelas maiores fiquem em setores classificados como “normais”, ou seja, não-favela, e, também, que partes de setores normais venham a ser caracterizados como favelas.

para atender às situações de precariedade habitacional, para o ano de 2000<sup>2</sup>, de **77.615 unidades, correspondendo a 14,75% do total dos domicílios do município. Destaca-se que esta quantidade de domicílios representa 60,37% do déficit total da RMF e 19,81% do total do estado do Ceará.**

Por outro lado, verifica-se que o percentual de déficit habitacional é bem próximo ao número de domicílios vagos (69.995 mil imóveis). Contudo, a relação não pode ser realizada de forma tão simplificada, visto que estes imóveis possuem, contudo, relação direta com a expansão do mercado imobiliário de média e alta renda, seja para o setor turístico ou para na aquisição como forma de investimento, além de decorrem dentre outros motivos: da incapacidade de absorção dos imóveis pelo mercado de locação ou da localização errada e distante de conjuntos habitacionais em relação aos locais de trabalho (PEQUENO, 2009,p.71).

#### **Componentes Déficit Quantitativo**

- Condição de coabitação (**84,97%**) (65.948 habitantes)  
79,82% dos domicílios em coabitação abrigam a população de até 3 SM
- Rústicos (12,05%)
- Improvisados (2,38%).



#### **Componentes Déficit Qualitativo**

- Inadequação fundiária (**13,09%**) (68.834 domicílios)
- Adensamento excessivo (**8,24%**) (43.347 domicílios) sem banheiro (**10,40%**) (54.690 domicílios)
- Sem infraestrutura (**42,54%**) (223.755 domicílios)

### **ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

Domicílios em setores subnormais 82.956 (15,76%) + Domicílios em setores precários 60.949 (11,58%)  
= Estimativa de domicílios em assentamentos precários 143.905 (27,36%)

(Fonte: CEM/ Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE(2000).

## Leitura Social

A **Leitura Social** foi realizada através de 13 oficinas realizadas em todas as Secretarias Executivas Regionais (ver relatório trabalho social). Os dados coletados e sistematizados nas oficinas dizem respeito às seguintes temáticas:

- Identificação e mapeamento dos assentamentos precários;
- Identificação de prioridades frente aos componentes do déficit e da inadequação habitacional.

Sobre os dados revelados pela população, a compatibilização técnica foi executada, validando ou refutando as informações fornecidas por meio de um trabalho de checagem do mapeamento dos assentamentos fornecido pela população nas oficinas. Para isso, dois procedimentos foram executados:

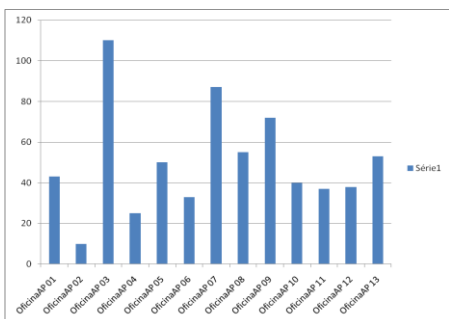
- **Checagem dos novos assentamentos:** checagem através da imagem de satélite (2004 e 2009) os assentamentos identificados nas oficinas em que não há mapeamento em nenhuma das fontes existentes.
- **Inclusão de novo assentamento:** quando a localização da oficina corresponde aos critérios morfológicos estabelecidos para as tipologias dos assentamentos precários, ainda que a localização fornecida pela oficina não seja precisa.

Observou-se que o mapeamento das oficinas não foram precisos em termos de delimitação, e por vezes de localização. Sendo assim, para o mapeamento das oficinas tomou-se: 1) como elemento de confirmação de áreas existente já mapeadas em outros levantamento, confirmando-se os nome das comunidades e 2) como confirmação de novas áreas que passam a ser delimitadas pelo critério morfológico (ver leitura técnica).

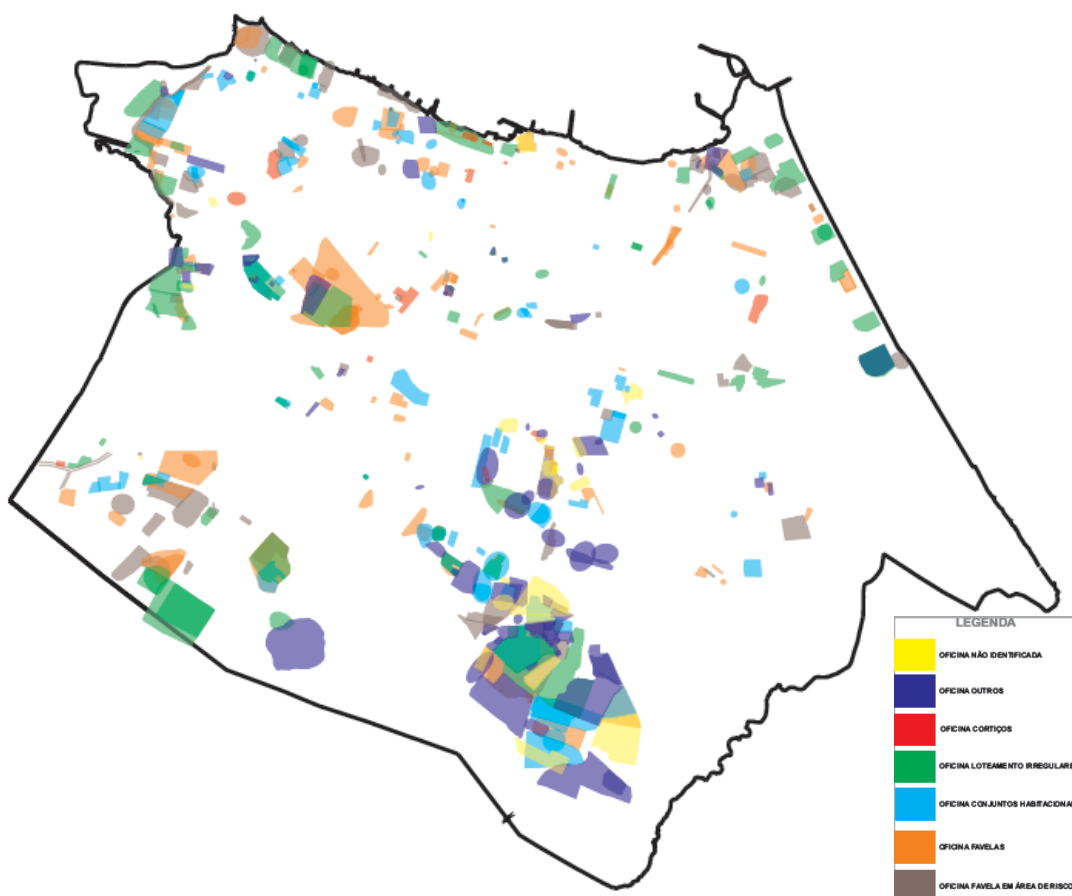


FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

**Total de participantes: 653**



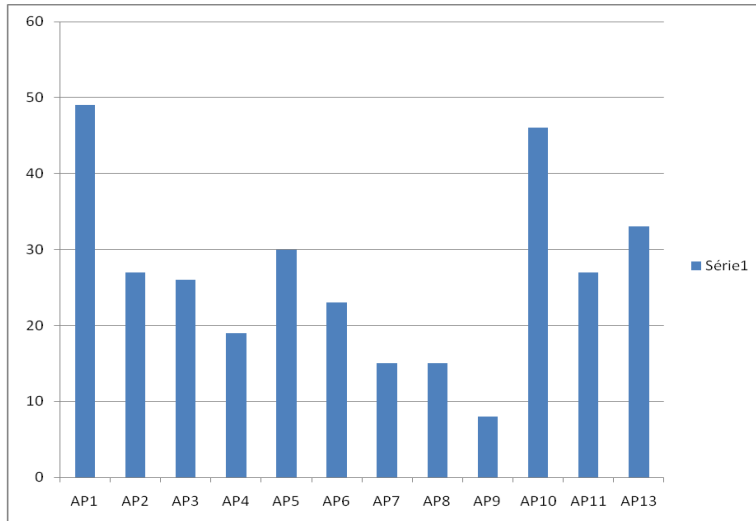
**Resultados Mapeamento Oficinas**



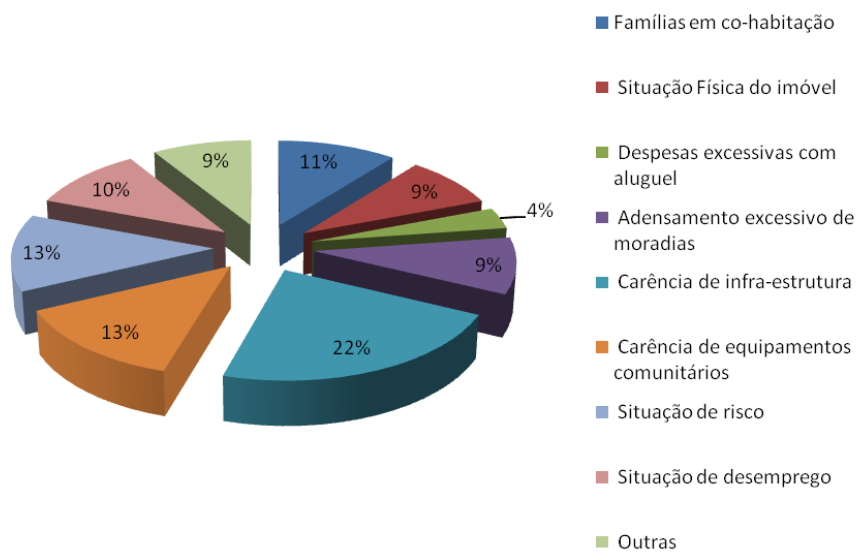
**Total de assentamentos: 318**



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor



Resultados Prioridades



## **Leitura Técnica: coleta de dados.**

### **1º Passo: Coleta e sistematização de Dados Oficiais**

Diversas fontes existentes foram sobrepostas visando:

- 1) sistematizar e digitalizar informações
- 2) atualizar e compactar as informações.

### **2º Passo: Checagem assentamentos**

### **3º Passo: Delimitação de novos assentamentos**

### **4º Passo: Confirmação Trabalho de campo**

### **5º Passo: Classificação das tipologias**

### **6º Passo: Alimentação banco de dados**

### **7º Passo: Diagnóstico por assentamento precário**

A **Leitura Técnica**, foi subdividida em duas etapas: coleta de dados e diagnóstico.

Para a **coleta de dados**, dois procedimentos foram realizados:

- **Coleta e sistematização de Dados Oficiais:** dados secundários foram coletados a partir de fontes oficiais de pesquisa, como: PMF (Secretarias diversas, principalmente SEFIN, SEINF e HABITAFOR), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos da Metrópole (CEM), entre outros.
- **Trabalho de Campo:** visitas aos órgãos municipais e aos assentamentos precários (amostras) para coleta de dados *in loco*.

### **Delimitação de assentamentos precários (fontes existentes)**

A coleta e sistematização de dados oficiais consistiu, principalmente, em mapear e identificar os assentamentos precários por tipologias. Para tal fim, diversas fontes existentes foram sobrepostas visando: 1) sistematizar e digitalizar informações e 2) atualizar e compactar as informações. As seguintes fontes foram utilizadas para alcançar o mapeamento final:

- Camadas Mutirões, Conjunto Habitacionais e reassentamentos (Fonte: PMF e GEC);
- Levantamento de favelas e núcleos (Fonte: COMHAB, 1991);
- Camada Assentamentos (Fonte: PDH, 2003/2004);
- Camada áreas de risco (Fonte: Defesa Civil, 2010);

- Camada assentamento em espaço público ruas (Fonte: SEFIN, 2010);
- Camada áreas institucionais e terras públicas (Fonte: SEINF e SEFIM, 2010).

Para cada um dos assentamentos, visando a atualização de perímetro, foram identificadas sobreposições de em levantamentos distintos. Os seguintes procedimentos de checagem foram executados:

- Checagem dos limites definidos nas distintas fontes, redelimitando as poligonais das fontes existentes quando necessário. É importante salientar que todas as modificações feitas nos assentamentos foram registradas (ver anexo).
- Subdivisão dos assentamentos das fontes existentes de acordo com a tipologia, utilizando o critério morfológico através da imagem de satélite (2004 e 2009). Um mesmo assentamento/comunidade de uma determinada fonte pôde ser subdividido de acordo com o critério morfológico ou pela superposição das demais fontes.

Destaca-se que o limite dos assentamentos incorporou essencialmente as moradias e vias internas. O limite externo do assentamento é tomado pelo limite da quadra. No geral, exclui-se as demais edificações, que não compõem moradias precárias.

16

### ***Delimitação de novos assentamentos precários***

Após o procedimento de compatibilização das fontes existentes, novos assentamentos foram mapeados, utilizando também as imagens de satélite (2004 e 2009), quadrante a quadrante, de novos assentamentos através do critério morfológico (descrito no item 1.2.1.2.1) deste capítulo. As informações processadas pela Leitura social foram incorporadas à delimitação dos novos assentamentos. Ressalta-se, no entanto, que não foi possível levar em conta os limites precisos de cada comunidade, uma vez que, seria necessária a visitação de todos os assentamentos e reuniões com todas as lideranças comunitárias.



O levantamento e confirmação de campo, foi essencial para validar a atualização dos assentamentos previamente mapeados/atualizados e para a verificação dos novos assentamentos. Foram mapeados XX novos assentamentos, sendo que destes XX foram visitados.

Os procedimentos vinculados às visitas aos assentamentos consistia na ida da equipe técnica, formada por um mobilizador social, um estagiário de arquitetura e urbanismo e um estagiário de assistência social. Duas fichas de levantamentos de dados (física e social) eram preenchidas (ver anexo) por meio da observação in loco do assentamento e através de breves entrevistas com moradores. Registros fotográficos foram realizados, visando a montagem do banco de dados.

### Classificação das tipologias dos assentamentos mapeados (critério morfológico)

Para o melhor entendimento e dimensionamento das ações do PLHIS-For, critérios foram estabelecidos para a identificação do tipo de cada um dos assentamentos precários. Estes critérios foram adotados tanto para a compatibilização das fontes existentes, quanto para o mapeamento de novos assentamentos. No quadro abaixo são listadas as características principais dos tipos adotados para Fortaleza.

**Quadro 1. Critérios morfológicos para mapeamento dos assentamentos precários**

ÁREAS DE RISCO	Assentamentos localizados em áreas de topografia acidentada, possuindo um traçado irregular e descontínuo. Geralmente, em Fortaleza, ocupam o entorno corpos hídricos referentes, principalmente, às bacias do Rio Cocó e Maranguapinho, além dos diversos cursos difusos que formam a bacia Vertente Marítima. As habitações possuem dimensão bastante reduzida e são compostas por materiais inadequados (por vezes são ocupações recentes).
FAVELAS	O processo de ocupação espontâneo geralmente define o caráter irregular e a exigüidade do sistema viário, bem como os “lotes”, distinguindo as favelas dos demais assentamentos urbanos em função de apresentarem morfologia específica, constituída por espaços construídos quase contínuos, formados por unidades residenciais justapostas e conectadas a estreitas vielas de pedestres; A morfologia pode, contudo, apresentar variações quanto for resultante de processos de ocupação por movimentos organizados, pois, nesses casos, costuma existir uma definição prévia de traçado viário e delimitação de lotes, como ocorre nos loteamentos irregulares; As condições de moradia variam dentro da mesma favela, sendo que as unidades que apresentam o melhor padrão construtivo são aquelas localizadas nas ruas que permitem tráfego regular de veículos e constituem as áreas de contato da favela com as demais áreas da cidade. O padrão construtivo degrada-se à medida que se penetra nas áreas mais internas do assentamento e de acordo com a piora

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

	das condições físico-ambientais dos terrenos (declividades, margens de córregos etc);
CORTIÇOS	A maioria localiza-se em áreas centrais e pelo acesso mediante pagamento de aluguel, são geralmente ocupações em imóveis abandonados; Seu mapeamento preciso só pode ser alcançado com o levantamento em campo.  Essa tipologia disseminou-se dentro de favelas e loteamentos de periferia e assemelhados, tornando-se parte integrante desses assentamentos.
LOTEAMENTOS IRREGULARES DE BAIXA RENDA	Possuem um traçado majoritariamente regular, vias largas e lotes bem delimitados. As áreas destinadas à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes públicas encontram-se geralmente ocupadas por favelas, dificultando os processos de regularização fundiária e prejudicando as condições de atendimento aos moradores por esses serviços;  Muitos loteamentos são abertos em áreas griladas, o que os coloca em situação semelhante a das favelas resultadas de processos de invasão organizada.

## Leitura Técnica: diagnóstico

### Caracterização Geral dos assentamentos

A montagem do banco de dados será, talvez, a maior contribuição do diagnóstico do PLHIS. Este sistema de informações, alimentável, atualizável e com vinculação a uma base cartográfica georeferenciada, possibilitará um acompanhamento preciso da evolução do setor habitacional de interesse social de Fortaleza. O banco de dados é organizado pelos seguintes elementos que caracterizam cada assentamento:

18

**Quadro 2. Variáveis do banco de dados por assentamento**

CARACTERIZAÇÃO GERAL	Código do assentamento (cada assentamento recebeu um número para sua localização na base cartográfica); Nome Assentamento; Localização; área total; estimativa da área ocupada (m <sup>2</sup> e %); Estimativa n° de imóveis; Densidade (imóvel/m <sup>2</sup> ); Fração ideal (média?) do imóvel; situação fundiário/domino do terreno:
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Sistema de esgoto sanitário; Sistema de abastecimento de água; Sistema de drenagem das águas pluviais; Coleta de lixo; Energia elétrica domiciliar; Energia elétrica iluminação pública; Sistema viário/ existência de vias de acesso para veículo; Sistema viário / existência de vias pavimentadas; Existência de equipamentos dentro do assentamento; Existência de equipamentos no entorno do assentamento; Tipologia edificação/gabarito predominante; Tipologia edificação/padrão construtivo predominante; Intervenções já realizadas; Previsão de intervenção; Integração a malha do entorno

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

ADEQUAÇÃO AMBIENTAL	Sistema Geoambiental; Presença em APP; Risco ambiental; Tipo de inserção do domicílio/em faixa de praia; Tipo de inserção do domicílio/em leito de rua; Tipo de inserção do domicílio/em área de abertura de vias, faixa de domínio, faixa de servidão; Tipo de inserção do domicílio/em praça; Tipo de inserção do domicílio/em área institucional; Déficit por inadequação; Bacia hidrográfica; Parâmetros de legislação (PDPFOR) - Macrozoneamento Urbano, Macrozoneamento Ambiental e ZEIS; Tipo de risco critério SMS: áreas de inadequação.
PERFIL SÓCIO-ECONOMICO	Organização comunitária; Estimativa número de habitantes; Estimativa número de famílias Densidade populacional; Estimativa da renda mensal média do assentamento
DIAGNÓSTICO	Tipologia; Características; Estimativa n° domicílios de déficit habitacional; Necessidades habitacional área necessária para abrigar a demanda de déficit habitacional (DDH); Tipo de Intervenção necessária Prioridade de intervenção

*Número de domicílios por assentamento*

A partir do mapeamento realizado, foi procedida a estimativa do número de domicílios nos assentamentos precários mapeados a partir da contagem do número de domicílios por tipo de assentamento utilizando a imagem de satélite (Google, 2010). Para o cômputo total dos domicílios por tipos de assentamentos optou-se pela metodologia da densidade comparada.

19

**RESULTADOS**

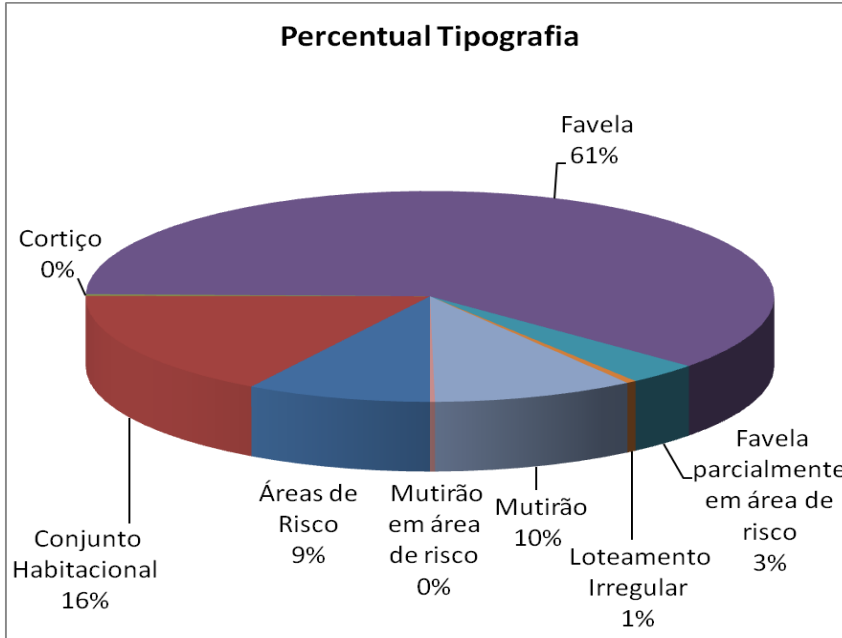
Favela	530
Favela parcialmente em área de risco	29
Área de Risco	75
Cortiços	2
Mutirão	82
Mutirão com área de risco	2
Conjunto Habitacional	142
Loteamento Irregular*	4
Total	865

Total referente ao levantamento parcial do mapeamento dos assentamentos feito até à data **17/11/2010**.

\*Mapeamento dos loteamentos irregulares incompleto, pois aguardamos confirmação por meio do censo territorial que estará pronto em 2011.



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor



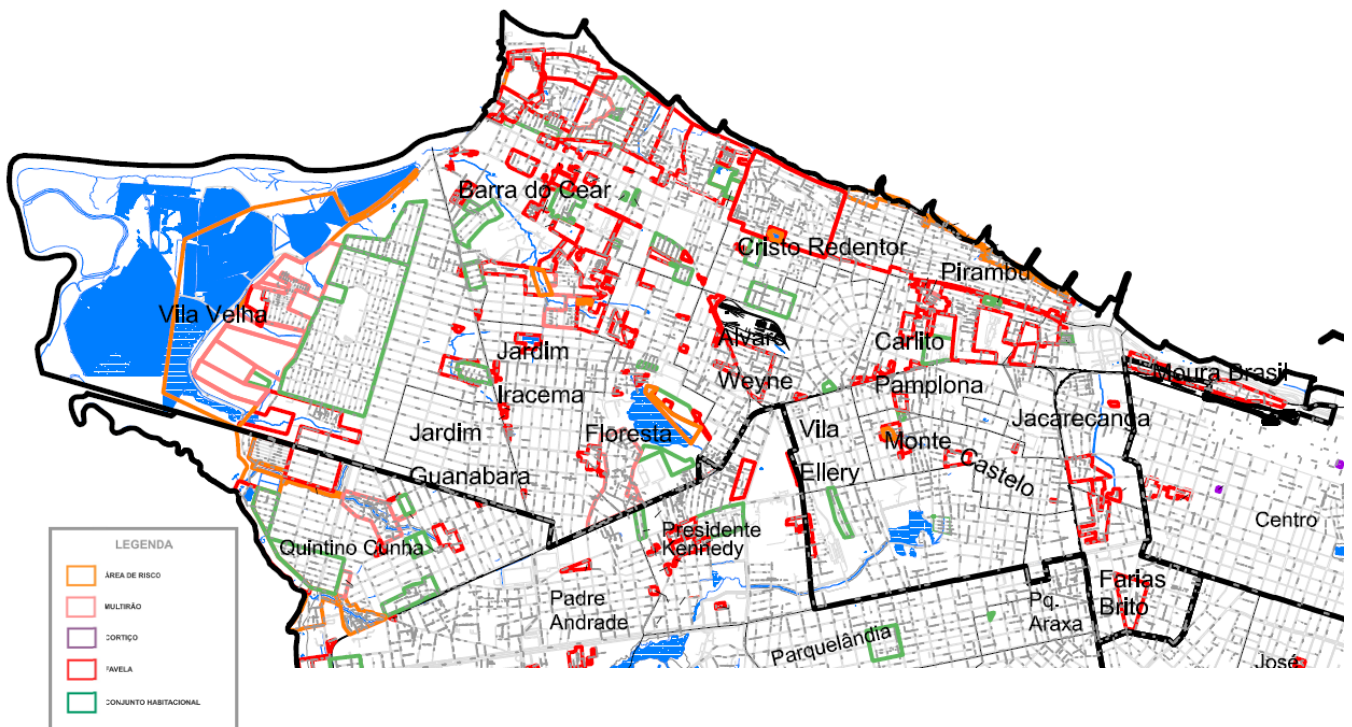
**FICHA CADASTRO POR ASSENTAMENTO**

<b>Dados Gerais:</b>		<b>Infra-estrutura:</b>		<b>Localização:</b>		<b>Fotos:</b>		
Área total:	5182m <sup>2</sup>	Esgotamento sanitário:	Rede Geral Pública					
Área ocupada:	5182m <sup>2</sup>	Abastecimento de água:	Rede Geral Pública					
Nº de imóveis:	40	Drenagem:	Superficial					
Densidade por imóvel:	XXX	Coleta de lixo:	Parcial					
População:	180 hab.	Iluminação domiciliar:	Com medidor	<b>Caracterização:</b>		SER: X		
Famílias:	XXX	Iluminação pública:	Rede não-oficial					
Densidade hab.:	0,03	Vias:	Pavimentada	<b>Diagnostico:</b>		Nome do assentamento: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Fração ideal:	129,55							
Domínio do terreno:	Privado	<b>Serviços urbanos:</b> (dentro do assentamento)		<b>Serviços urbanos:</b> (fora do assentamento)		Bairro: XXXXXXXXXXXX		
<b>Gráfico:</b> relação área ocupada e vazia no assentamento	Escola Posto de saúde Posto Policial Comércio Serviços		Escola Posto de saúde Posto Policial Comércio Serviços					
<b>Base satélite:</b>	<b>Base cad:</b>		<b>Características:</b>		Nº: XXXX			
			Gabarito: Horizontal Padrão construtivo: Alvenaria Características: XXX Adequação ambiental: risco sócio ambiental					



## LEITURA TÉCNICA

### Diagnóstico - SER I



21

Total assentamentos: **132**

Área total dos assentamentos: **7.457.684m<sup>2</sup>**

Estimativa da área ocupada dos assentamentos: **6.790.907**

Estimativa total nº imóveis: 48.907

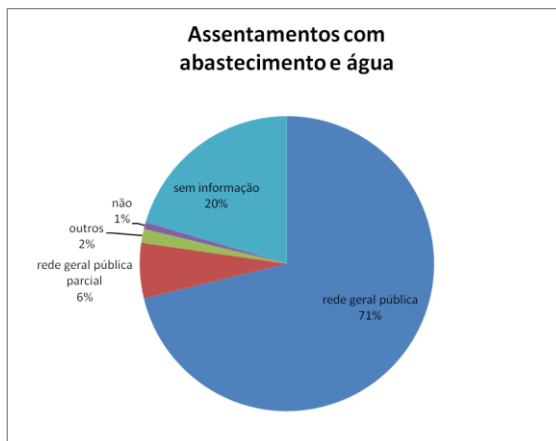
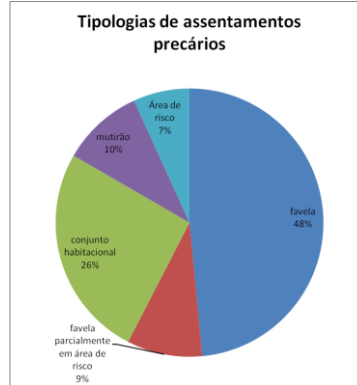
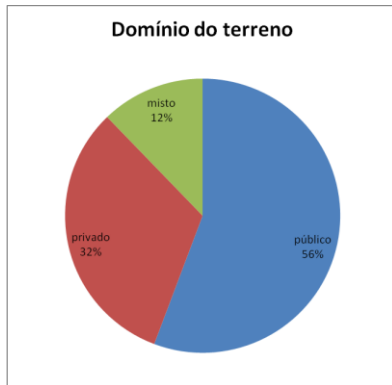
Estimativa nº habitantes no complexo total dos assentamentos: 195.629

Estimativa do número de famílias no complexo total dos assentamentos: 81.916

#### Padrão dos assentamentos

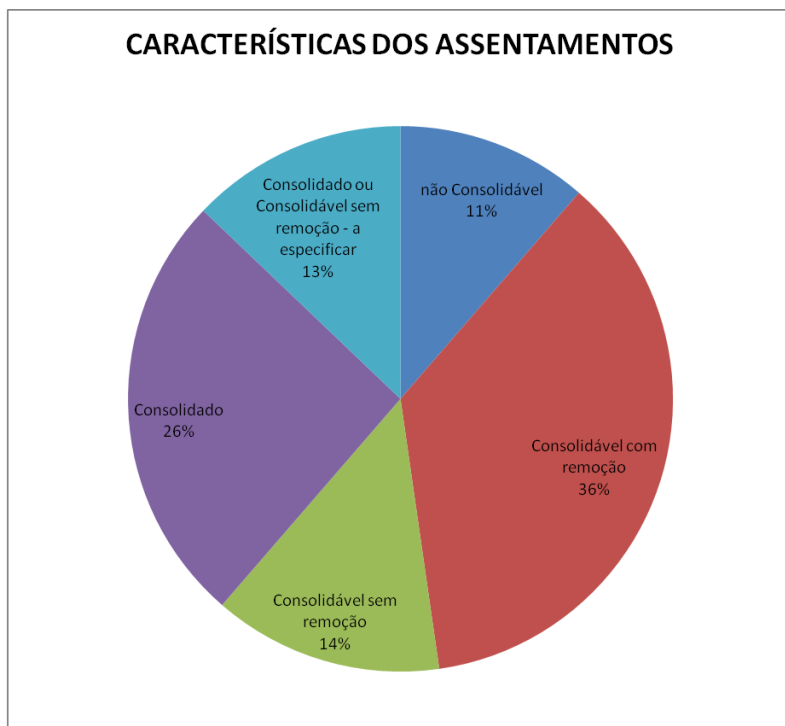
- predomínio da horizontalidade (até 2 pavimentos)
- predomínio padrão construtivo alvenaria com revestimento. Alguns apresentam padrão médio e alta, especialmente os conjuntos habitacionais.

FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor



**ADEQUAÇÃO AMBIENTAL**

- quantidade de imóveis em APP: **2.325**
  - quantidade de imóveis em risco: **3.699** (quantificado apenas em APP e os definidos pela defesa civil)
- quantidade de imóveis em faixa de praia: **1.025**
- quantidade de imóveis em leito de rua: **1.245**
- quantidade de imóveis em área de servidão, faixa de domínio ou ampliação/abertura de rua: **2.419**
- quantidade de imóveis em praça: **1.867**
- quantidade de imóveis em área institucional: **1.184**



- Estimativa déficit por inadequação

(já debitado o que será produzido para SER I) **4.665**

- Estimativa déficit por coabitação **33.009**

- Estimativa déficit total **37.674**

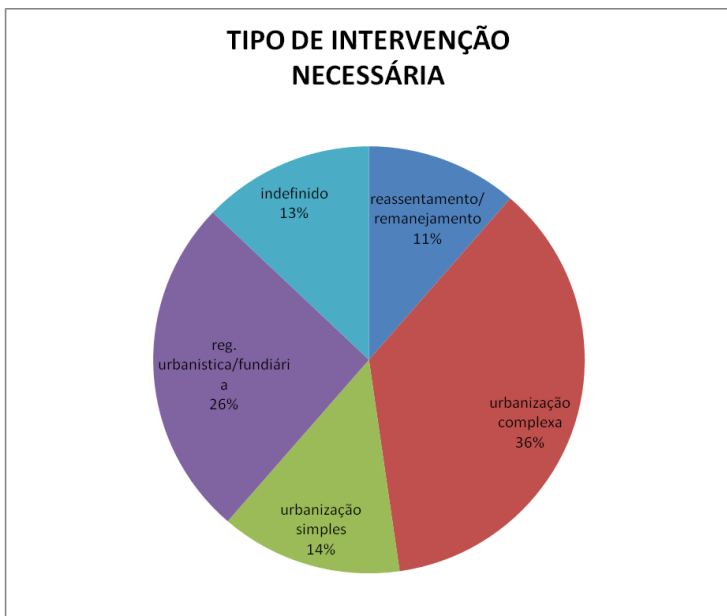
- Estimativa área necessária para abrigar a demanda estimada por inadequação (horizontal) **723.075m<sup>2</sup>**

- Estimativa área necessária para abrigar a demanda estimada por inadequação (vertical) **204.094 m<sup>2</sup>**

- Estimativa área necessária para abrigar a demanda estimada por coabitação (vertical) **1.444.140m<sup>2</sup>**



FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor



**OFERTA TERRA URBANIZADA**

Grau adequação	Critérios/Indicadores	Tipo de Vazios por prioridade de aquisição
Áreas adequadas	Sem restrições	Vazios 1
Áreas inadequação baixa	1. terrenos localizados em áreas sem infra-estrutura de esgotamento sanitário 2. terrenos localizados em bairros com alto valor da terra 3. Terrenos localizados em áreas carente de equipamentos	Vazios 2





FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE FORTALEZA – HABITAFOR  
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza – PLHISFor

<p><b>Áreas inadequação média</b></p>	<p>1. terrenos localizados concomitantemente em área com alto valor da terra e com baixo atendimento a equipamentos comunitários</p> <p>2. terrenos localizados concomitantemente em área desprovida e sem previsão de infra estrutura de esgotamento sanitário e com baixo atendimento a equipamentos comunitários</p>	<p>Vazios 3</p>
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

