



Companhia de  
Desenvolvimento do  
Estado do Amazonas  
**UMA EMPRESA DO**  
**POVO DO AMAZONAS**



**AMAZONAS**  
GOVERNO DO ESTADO

# PROJETO LOTES URBANIZADOS





Avenida Tefé, 3.279 - Japiim  
Fone: (92) 2123-9999  
Manaus-AM - CEP 69078-000  
[www.ciama.am.gov.br](http://www.ciama.am.gov.br)

Companhia de  
**Desenvolvimento do Estado**  
**do Amazonas**



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	4
2. A CONCEPÇÃO DE LOTES URBANIZADOS .....	6
3. CONCEPÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO .....	6
4. OBJETIVOS .....	7
4.1. GERAL .....	7
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	7
4.3. METAS .....	7
4.4. INVESTIMENTO NECESSÁRIO .....	8
5. PROGRAMA REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL ATRAVÉS DE LOTES URBANIZADOS .....	8
6. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO PROGRAMA .....	9
7. IMPACTOS .....	9
8. PROXIMOS PASSOS .....	9
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	10





## PROGRAMA HABITACIONAL

### LOTES URBANIZADOS

#### MODALIDADE: COMPARTILHAMENTO DE ESFORÇOS

#### 1. INTRODUÇÃO

No Brasil, até os anos 1940, a ausência de atuação do Estado na provisão habitacional fez com que restasse à iniciativa privada as providências relacionadas à ocupação do espaço urbano. E é na década de 40, que ocorrem as principais intervenções do governo federal, que foi crucial no tocante às ações do Estado no setor habitacional. Este processo ocorreu numa conjuntura dinâmica de transformações políticas, urbanização, crescimento econômico, mobilização popular e redesenho urbano.

As intervenções se deram em 1946, com a criação da Fundação da Casa Popular, que, por falta de recursos, a produção habitacional neste período foi inexpressiva, sendo construídas 18.132 unidades habitacionais no período de 1946 a 1964.

Em 1964, após o Golpe Militar, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação juntamente com o Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH), que tinha como função as operações de crédito imobiliário e a gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço: “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”. (Lei nº 4380/64).

Em 2001, foi aprovada a Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, cujo foco foi o ordenamento territorial para promoção da inclusão social, ampliando as possibilidades de regularização fundiária. Em 2003, surge o Ministério das Cidades, com objetivo de combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaço mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte.



Em 2004, foi aprovada a Política Nacional de Habitação, em seguida o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que estabeleceu que os Governos em âmbito Federal, Estadual e Municipal façam um Termo de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) que através do Plano Nacional de Habitação estabelece os critérios para o financiamento habitacional. Desta forma, através do SNHIS os municípios podem constituir os Fundos de Habitação e Interesse Social, e através de um Conselho Gestor elaborar o seu próprio Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS).

Apesar de todo o esforço para a construção de casas populares, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua - PNADC, do IBGE, o Brasil, em 2015, convivia com um déficit da ordem de 7,757 milhões de habitações e Manaus, objeto do programa, com 157 mil, o que acarreta surtos de invasões de terras, fato que vem gerando muitos conflitos, inclusive com assassinatos em algumas circunstâncias.

O fato é que, normalmente, as invasões se dão de maneira descontrolada, onde os arruamentos se transformam em verdadeiros “caminhos de formiga”. Neste contexto, as ruas são desprovidas de toda e qualquer infraestrutura (pavimentação, rede de água potável, drenagem superficial, rede elétrica), o que torna a qualidade de vida das pessoas algo muito difícil.

Como se não bastasse os problemas acima elencados, as pessoas, por falta de recursos, constroem suas casas de qualquer maneira: papelão, madeiras velhas, telhas de lonas e sem qualquer condição de habitabilidade humana, seja por falta de segurança, seja por falta de saneamento básico e sem nenhum conforto. Um verdadeiro “formigueiro humano”.

As construções tipo “Minha Casa, Minha Vida”, com blocos de apartamentos, são uma solução a longo prazo, a exigir uma mudança de cultura habitacional, e, por isso mesmo tem-se revelado problemática em vários aspectos:

- Condomínios, em geral, sem controle, onde depois de certo tempo torna-se difícil a manutenção dos prédios. Exemplo: Conjunto Eldorado em franca deterioração;
- Dificuldade de convivência entre os moradores;
- Ocorrências de problemas estruturais, sanitários, hidráulicos, elétricos, nem sempre, mas possíveis de acontecer e que trazem transtornos aos moradores;
- Por último, e não menos importante, a tradição amazônica de morar em sua casa e ser dono de seu lote.

## 2. A CONCEPÇÃO DE LOTES URBANIZADOS

Na concepção de Lotes Urbanizados, o programa contemplará a cessão da área e a execução das fundações, instalações hidráulicas e sanitárias, contrapiso, ou seja, as áreas são trabalhadas em sua infraestrutura, com a definição final dos lotes, cada um contendo uma Unidade de Saneamento composta por Banheiro e Cozinha, mais um piso que será o tamanho final da residência, devidamente coberto por um telhado que compõe o projeto. É o que se chama a “CASA NO OSSO”!

Este Lote Urbanizado, uma vez entregue, será concluído pelos seus ocupantes, em forma de mutirões, com a utilização do Kit Complementar de Construção, sob a orientação de uma Equipe Técnica, formada por eletricistas, mestre de obra, encanador etc., devidamente remunerada. A ideia é que a construção final atenda as questões de sanitárias, hidráulicas e elétricas, com a qualidade que o projeto traz em si.

## 3. CONCEPÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

Na concepção do plano urbanístico, além da pavimentação, rede elétrica, rede de água potável e de drenagem, o projeto prevê destinação final das águas servidas através de uma rede coletiva de esgoto, com destino às Estações Compactas de Tratamento.

O esgoto individual de cada lote, prevê a construção de uma fossa séptica onde os sólidos ficam retidos e somente as águas servidas seguem para a rede, para tratamento e despejo, evitando os trágicos acontecimentos do falido Sistema de Fossa – sumidouro.



Prevê ainda a disponibilização de um Kit de energia solar fotovoltaica, de modo a que, após sua instalação, possa ocorrer um aumento de renda familiar, haja vista o ganho econômico na ordem de 60,0% proporcionado pela substituição de fonte de energia fóssil.

## 4. OBJETIVOS

### 4.1. GERAL

- Ocupação racional de áreas, objetos potenciais de invasões, com um partido urbanístico bem definido, que denominaremos, lotes urbanizados, semiconstruídos.

### 4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Implantação de um programa de Lotes Urbanizados, semiconstruídos;
- Dinamização do setor de construção civil;
- Geração de emprego e renda para os trabalhadores da construção civil.

### 4.3. METAS

- Construção de 109 lotes urbanizados, em terreno de 150m<sup>2</sup> X 212m<sup>2</sup>, cada terreno medindo 10,00 X 20,00, contendo fundação, alvenaria de ½, revestimento, telhado, hidráulica e sanitária, eletricidade e esquadrias, além de um Kit complementar de construção, inclusive com uma Célula fotovoltaica de 355w com 1,96cm x 0,96cm + um Micro Inversor Grid Tie+cabos+estrutura de suporte. A área total dos lotes será contemplada com uma escola, área comercial e área verde;
- Após a conclusão dos lotes urbanizados, conforme acima detalhado, será realizado, sob a orientação de uma Equipe Técnica, mutirões para a utilização do Kit Complementar de Construção, contendo desde a alvenaria externa, gesso acartonado (paredes internas), esquadrias e pontos de iluminação residencial com interruptor simples.
- Após a aplicação do Kit, a casa construída terá 42,24 m<sup>2</sup>.

#### **4.4. INVESTIMENTO NECESSÁRIO**

- Os recursos necessários para implementação de um módulo contendo 109 (cento e nove) lotes urbanizados, ao custo unitário de R\$ 50.989,80 (cinquenta mil e novecentos e oitenta e nove reais e oitenta centavos), implicam em um montante da ordem de R\$5.557.882,20 (cinco milhões e quinhentos e cinquenta e sete mil e oitocentos e oitenta e oito reais e vinte centavos).
- Cabe ressaltar que no valor acima indicado, não estão contemplados os custos com: terreno, terraplenagem, pavimentação, drenagem, rede de água, rede de esgoto, rede de drenagem, meio fio, sarjeta e rede elétrica.

#### **5. PROGRAMA REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL ATRAVÉS DE LOTES URBANIZADOS**

Na ausência de um programa habitacional efetivo, o combate ao déficit pode ter no modelo proposto, Lotes urbanizados, um instrumento de grande valia para o governo do estado, haja vista se constituir uma alternativa de provisão habitacional para a população de menor poder aquisitivo.

Em termos de números, a Fundação Getúlio Vargas (FGV) estimou, para em 2017, um déficit habitacional da ordem de 7,78 milhões para o ano de 2015, valendo destacar que 12,4% (967.270) eram constituídas de habitações precárias; 41,3% (3.209.299) de coabitação familiar e 42,3% (3.289.948), constituíam ônus excessivo com aluguel. Os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD e do IPEA, revelam que o déficit habitacional da cidade de Manaus, no período de 2011 a 2015 foi o seguinte:

PERÍODO	MANAUS
2011	103.135
2012	140.894
2013	128.000
2014	139.000
2015	157.000

FONTE: IBGE/Fundaçao João Pinheiro/Ministério das Cidades/IPEA / PNAD

O importante desses números é que todas as estimativas vão ao encontro de uma solução que reduza o déficit habitacional que venha corroborar favoravelmente ao combate do déficit habitacional.

## 6. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO PROGRAMA

- No âmbito da cidade de Manaus, a locação social será destinada, prioritariamente, para as famílias que contemplem as seguintes prioridades:
- Não possuir habitação ou financiamento habitacional, ou não ter sido contemplada na política Habitacional Pública;
- Família chefiadas por mulheres;
- Renda familiar de até 2 SMS;
- More em situação de coabitacão (mais de um núcleo familiar no mesmo domicílio e em situação de adensamento excessivo, em domicílios que tenham mais de três moradores por dormitório);
- Família cujo sustentáculo seja Idoso Aposentado;
- Famílias que moram de aluguel e comprometem mais de 30% de sua renda com aluguel.

## 7. IMPACTOS

- Redução do déficit habitacional;
- Aumento da Renda Familiar;
- As obras de reforma dos imóveis se tornarão em um potencial gerador de emprego e renda;
- Redução da vulnerabilidade social;
- Melhoria da habitabilidade e qualidade de vida.

## 8. PROXIMOS PASSOS

- Disponibilização do terreno;
- Chamamento público para cadastro das famílias a serem beneficiadas;





- Chamamento público para contrato da empresa construtora;

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As informações apresentadas revelam que é possível implementar a utilização da modalidade Lotes Urbanizados como um instrumento que vai ao encontro das necessidades habitacionais de famílias de baixa renda, instaladas na cidade de Manaus, ao tempo em que contribui para a redução do déficit habitacional.

A disponibilização deste instrumento de apoio financeiro à provisão de Lotes Urbanizados, se vincula perfeitamente à ideia de garantir direitos constantes da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 e pela Constituição Federal de 1988.

A existência de uma política pública nestes moldes, não se restringem à produção de habitação destinada à população de baixa renda, mas, pelo fato de poder orientar e até mesmo induzir a uma cultura habitacional que busca soluções, através do trabalho compartilhado.

Por fim cabe salientar que a presente sugestão, visa reduzir os problemas acarretados com as invasões de terrenos, trazendo para as pessoas condições humanas de habitabilidade e reduzindo em médio prazo a demanda habitacional existente e suas consequentes invasões.



## ANEXOS

- 1.- PROJETO BÁSICO – SITUAÇÃO – LOCAÇÃO
- 2.- PROJETO BÁSICO – SANITÁRIO – HIDRÁULICO – ELÉTRICO
- 3.- PROJETO BÁSICO – ARQUITETURA – PLANTAS BAIXAS – EXECUTADO
- 4.- PROJETO BÁSICO – ARQUITETURA – PLANTAS BAIXAS – COMPLETO COM KIT



ORDEM	SERVIÇOS E MATERIAL	UN	CUSTO	QUANT	TOTAL
<b>1</b>	<b>FUNDAÇÃO</b>				
1,1	ESCAVAÇÃO	M3	R\$58,90	0,6	R\$35,34
	FORMA PILARES	M2	R\$133,68	18	R\$2.406,24
1,2	SAPATAS+PILARES CA	M3	R\$800,00	2	R\$1.600,00
1,3	BALDRAME DE ALVENARIA	M2	R\$70,00	8,2	R\$574,00
1,4	REATERRO	M3	R\$38,00	12,7	R\$482,60
1,5	CONTRAPISO	M2	R\$40,00	44	R\$1.760,00
1,6	PISO CIMENTADO (cozinha e banheiro)	M2	R\$40,00	7,8	R\$312,00
<b>2</b>	<b>ALVENARIA DE 1/2</b>	M2	R\$68,00	35	R\$2.380,00
<b>3</b>	<b>REVESTIMENTO</b>				
	Chapisco e Emboço (so banheiro)	m2	R\$34,89	19	R\$662,91
<b>4</b>	<b>TELHADO</b>				
	estrutura e telhas metalicas de ZN (estimativa)	M2	R\$300,00	70	R\$21.000,00
					R\$0,00
<b>5</b>	<b>HIDRÁULICA e SANITARIA</b>				R\$0,00
5.1	kit Tubo soldavel 25 MM com registros	M	R\$40,00	30	R\$1.200,00
5.2	lavatorio louça bca suspenso	UN	R\$163,58	1	R\$163,58
5.3	vaso sanitario (estimativa)	UN	R\$200,00	1	R\$200,00
5.4	chuveiro eletrico comum corpo plastico	UN	R\$72,42	1	R\$72,42
5.5	torneira	UN	R\$50,00	1	R\$50,00
5.6	Kit registro de pressao chuveiro	UN	R\$33,50	1	R\$33,50
5.7	tanque lava roupa(estimado)	UN	R\$150,00	1	R\$150,00
5.8	kit Pia cozinha (item 18)	UN	R\$261,03	1	R\$261,03
5.9	caixa dagua 500 l c acessorios (estimado)	UN	R\$400,00	1	R\$400,00
5.10	Kit de cavalete hidrometro (estimado)	UN	R\$100,00	1	R\$100,00
5.11	kit Tubo PVC 100m (item 16,3)	M	R\$40,12	20	R\$802,40
5.12	Tubo PVC 50 (item 16.2)	M	R\$53,78	4	R\$215,12
5.13	cx sifonada PVC 100X100X50 (ITEM 16.4)	UN	R\$21,30	1	R\$21,30
5.14	Cx de passagem PVC (item 16.6)	UN	R\$437,82	1	R\$437,82
5.15	Cx de Gordura PVC (item 16.7)	UN	R\$291,73	1	R\$291,73
5.16	FOSSA BIOLOGICA RETANGULAR )	ESTIMATIVA	R\$1.000,00	1	R\$1.000,00
<b>6</b>	<b>ELETRICIDADE</b>				
6.1	Ponto de iluminação residencial c interruptor simples, cx etc(itens 15.5 e 15.6)	UN	R\$191,28	2	R\$382,56
6.2	disjuntores bipolar de 10A (item 15.13)	UN	R\$43,35	1	R\$43,35
6.3	Disjuntores de monopolar 10A (item 15.11)	UN	R\$8,70	5	R\$43,50
6.4	Quadro de distribuição de energia (item 15.9)	UN	R\$295,42	1	R\$295,42
6.5	Entrada eletrica de alvenaria	M2	R\$68,00	4	R\$272,00
6.6	Tubo de entrada PVC (estimativa)	M	R\$40,00	4	R\$160,00
6.7	Ponto de tomada residencial (item 15.4)	UN	R\$127,32	2	R\$254,64
<b>7</b>	<b>ESQUADRIAS</b>				R\$0,00
7.1	kit porta de ferro (item 12.1) cozinha e banheiro	UN	R\$336,55	2	R\$673,10
7.2	Combogo banheiro e cozinha (estimativa)	UN	R\$60,00	2	R\$120,00
<b>T O T A L (A)</b>					<b>R\$38.856,56</b>

ORDEM	KIT COMPLEMENTAR DE CONSTRUÇÃO	UN	CUSTO	QTY	TOTAL
<b>1.0</b>	<b>ALVENARIA EXTERNA</b>	M2	R\$68,00	64	R\$4.352,00
<b>2.0</b>	<b>GESSO ACARTONADO drywall (paredes internas)</b>	M2	R\$79,02	23	R\$1.817,46
<b>3.0</b>	<b>ESQUADRIAS</b>				
3.1	kit portade ferro (item 12.1) cozinha e banheiro	UN	R\$336,55	3	R\$1.009,65
3.2	Janelas de aço de correr 2 folhas (item 12.4)	M2	R\$517,24	5,46	R\$2.824,13
<b>4.0</b>	<b>Energia solar (**)</b>	UN	R\$2.130,00	1	R\$2.130,00
<b>5.0</b>	<b>Eletricidade</b>				
5.1	Ponto de iluminação residencial c interruptor simples, cx etc(itens 15.5 e 15.6)	UN	R\$191,28	3	R\$573,84
<b>T O T A L (B)</b>					<b>R\$12.133,24</b>
<b>INVESTIMENTO TOTAL (A+B)</b>					<b>R\$50.989,80</b>



Avenida Tefé, 3.279 - Japiim  
Fone: (92) 2123-9999  
Manaus-AM - CEP 69078-000  
[www.ciama.am.gov.br](http://www.ciama.am.gov.br)

Companhia de  
**Desenvolvimento do Estado**  
**do Amazonas**





Avenida Tefé, 3.279 - Japiim  
Fone: (92) 2123-9999  
Manaus-AM - CEP 69078-000  
[www.ciama.am.gov.br](http://www.ciama.am.gov.br)

Companhia de  
**Desenvolvimento do Estado**  
**do Amazonas**