

REDE NACIONAL DE
AVALIAÇÃO E
CAPACITAÇÃO PARA
IMPLEMENTAÇÃO DOS
PLANOS DIRETORES
PARTICIPATIVOS

COMO PRODUZIR MORADIA BEM LOCALIZADA COM OS RECURSOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA?

IMPLEMENTANDO OS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE!

Presidente da República
Luiz Inácio Lula da Silva

MINISTÉRIO DAS CIDADES

Ministro de Estado das Cidades
Marcio Fortes de Almeida

Secretária Nacional de Programas Urbanos
Maria Teresa Saenz Surita Jucá

Diretor de Planejamento Urbano
Daniel Todtmann Montandon

Financiamento:
MINISTÉRIO DAS CIDADES
SECRETARIA NACIONAL DE PROGRAMAS URBANOS
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

Equipe Ministério das Cidades:
Ana Margarida Botafogo Koatz
Antonia Lídia Freitas Espíndola
Arquimedes Belo Paiva
Daniel Todtmann Montandon
Ana Maria Furbino Bretas Barros
Fabiana Borges da Silva Moreira
Kirla Zucareli Rosa Amado
Marcel Cláudio Santana
Nathan Belcavello de Oliveira
Renata Helena da Silva
Rodrigo de Almeida Santos
Yeda Virginia Belo Pires Barbosa

Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade / Organização de Raquel Rolnik, textos de Raphael Bischof, Danielle Klintowitz e Joyce Reis. Brasília : Ministério das Cidades, 2010. 132 p. : il.

ISBN: 978-85-7958-007-9

1. Habitação Popular (Aspectos Urbanísticos) Brasil
2. Política Habitacional – Brasil
I. Rolnik, Raquel, org. II. Bischof, Raphael III. Klintowitz, Danielle IV. Reis, Joyce V. Título

CDD 711.1381

Serviço de Biblioteca e Informação da
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP



IPPUR-UFRJ - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro

Diretor
Adauto Lúcio Cardoso

Coordenador nacional da pesquisa
Rede Nacional de Avaliação e Capacitação
dos Planos Diretores Participativos
Orlando Alves dos Santos Junior

Autores desta cartilha:

Supervisão
Raquel Rolnik
Elaboração dos textos
Danielle Klintowitz, Joyce Reis e Raphael Bischof
Revisão dos textos
Bruno Lupion Gonçalves
Estagiária
Maria Isabel de Lemos Santos
Projeto gráfico
Roberta Asse
Finalização
Teresa Maita
Ilustrações
Erico Hara

COMO PRODUZIR MORADIA BEM LOCALIZADA COM OS RECURSOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA?

IMPLEMENTANDO OS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE!

Secretaria Nacional
de Programas Urbanos

Ministério
das Cidades



SUMÁRIO

PARTE 1 - MORADIA ADEQUADA DEVE SER BEM LOCALIZADA

I. MORADIA ADEQUADA DEVE SER BEM LOCALIZADA	<u>PÁG. 10</u>
MORADIA SEM CIDADE...E SUAS MAZELAS!	<u>PÁG. 10</u>
VAZIOS URBANOS	<u>PÁG. 11</u>
PRODUÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO SOCIAL NA PERIFERIA	<u>PÁG. 12</u>
ESVAZIAMENTO DOS CENTROS URBANOS	<u>PÁG. 14</u>
QUESTIONANDO O MODELO TRADICIONAL DE PRODUÇÃO DAS CIDADES - CONQUISTAS NO CAMPO JURÍDICO	<u>PÁG. 16</u>
INSTRUMENTOS QUE PERMITEM AMPLIAR O ACESSO À TERRA BEM LOCALIZADA	<u>PÁG. 18</u>
SITUAÇÃO ATUAL DE APLICAÇÃO DESTES INSTRUMENTOS	<u>PÁG. 20</u>
CONTEXTO DE INVESTIMENTOS NO SETOR HABITACIONAL PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	<u>PÁG. 21</u>
2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	<u>PÁG. 22</u>

PARTE 2 - MONTANDO UMA ESTRATÉGIA GLOBAL PARA DISPONIBILIZAR TERRAS BEM LOCALIZADAS NAS CIDADES

1. ZEIS DE VAZIOS	<u>PÁG. 42</u>
2. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC	<u>PÁG. 64</u>
3. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO	<u>PÁG. 82</u>
4. DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	<u>PÁG. 86</u>
5. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	<u>PÁG. 88</u>

PARTE 3 - COMO O PODER PÚBLICO PODE OBTER TERRENOS PARA UTILIZAR OS RECURSOS DO MCMV

1. DIREITO DE PREEMPÇÃO	<u>PÁG. 104</u>
2. DESAPROPRIAÇÃO	<u>PÁG. 112</u>
3. DAÇÃO EM PAGAMENTO	<u>PÁG. 116</u>
4. ABANDONO	<u>PÁG. 124</u>
5. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU	<u>PÁG. 130</u>



APRESENTAÇÃO

Marcio Fortes de Almeida

Ministro das Cidades

Desde sua criação, o Ministério das Cidades tem empreendido esforços para implementar o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) e avançar na agenda da reforma urbana no país. Dentre as ações promovidas por meio dos programas do Ministério, uma delas é o apoio a municípios na elaboração e revisão dos Planos Diretores, fomentando o planejamento participativo e a regulamentação de instrumentos do Estatuto da Cidade. Este apoio se intensificou quando os municípios com obrigatoriedade de elaboração dos Planos Diretores deveriam fazê-lo até 2006, prazo que foi estendido até 2008.

No período o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) e com apoio do Conselho das Cidades (ConCidades), promoveu a campanha nacional “Planos Diretores Participativos: Cidade de Todos”, que sensibilizou e mobilizou a sociedade e gestores públicos para elaborar os Planos Diretores. Praticamente um terço dos municípios contaram com apoio direto do Ministério das Cidades.

Complementarmente, a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/09) e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que contam com recursos para obras de infraestrutura social e urbana, passaram a exigir dos municípios a aplicação das estratégias de ordenamento territorial definidas nos Planos Diretores. Aqueles que elaboraram Planos, reservando áreas para habitação de interesse social e regularização fundiária, definindo diretrizes para a infraestrutura – em especial redes viárias de transporte público coletivo e saneamento ambiental – e criaram instâncias de gestão democrática estão em melhores condições para executar esses programas, combater o déficit habitacional e implementar suas políticas setoriais.

Assim, com o intuito de melhor difundir o conteúdo dos Planos Diretores e de promover a capacitação da sociedade na sua implementação, o Ministério das Cidades, por meio da SNPU e em conjunto com o ConCidades, instituiu a Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos. Foi firmada parceria com a Universidade Federal do Rio de Janeiro, por meio do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) e o Observatório das Metrópoles, que coordenou a análise de 526 Planos Diretores em todo o país. Essas análises estão sistematizadas em um relatório nacional, relatórios estaduais e uma publicação. Para as atividades de capacitação descentralizada, que serão realizadas em todos os estados, foi elaborado esse conjunto de cartilhas e material de apoio que visa orientar gestores e a sociedade civil sobre a implementação do Estatuto.

Esperamos que este material possibilite maior apropriação do conteúdo e das idéias do Estatuto da Cidade para que gestores públicos e a sociedade civil tenham melhores condições de tomar as decisões sobre o futuro das cidades, tornando-as mais justas e sustentáveis.

Maria Teresa Saenz Surita Jucá

Secretária Nacional de Programas Urbanos

Cerca de 13 milhões de domicílios urbanos irregulares e o déficit de 6,27 milhões de moradias revelam o passivo de desigualdade social das cidades brasileiras. A transformação dessa realidade não será alcançada em um único governo. É necessário que o processo de planejamento seja constante e a destinação de recursos públicos, permanente para ações de regularização fundiária, construção de habitação de interesse social, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, estabeleceu as bases para a promoção da política urbana em todo o País, fortalecendo o Plano Diretor como principal instrumento para o desenvolvimento urbano municipal. As diretrizes estabelecidas no Estatuto da Cidade mudaram a concepção de planejamento urbano, exigindo que problemas como a precariedade urbana e a irregularidade fundiária passassem a ser enfrentados nos municípios. A elaboração do Plano passou a ser compreendida como construção de um pacto social, econômico e territorial, com ampla participação da sociedade, definindo como cada porção do território municipal cumpre sua função social.

A Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades (SNPU), em conjunto com o Conselho das Cidades (ConCidades), desenvolveu atividades de apoio à elaboração dos Planos Diretores e de mobilização e sensibilização da sociedade. Além de realizar a campanha “Planos Diretores Participativos: Cidade de Todos”, distribuiu material informativo em todo o território nacional, concedeu assistência técnica a mais de 400 municípios, participou da redação de resoluções do ConCidades sobre a elaboração e conteúdo dos Planos Diretores, celebrou convênios com Estados e entidades, dentre outras.

Ao concluir essa primeira etapa de ações, a SNPU instituiu o projeto “Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos”, uma rede de pesquisadores em todos os estados, para avaliar de forma qualitativa os Planos Diretores e promover atividades de capacitação. Equipe da Universidade Federal do Rio de Janeiro por meio do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) e do Observatório das Metrópoles coordenou a análise de 526 Planos. A pesquisa será consolidada em livro com relatório nacional resultante das amostras dos municípios e estados, propiciando um panorama do conteúdo dos Planos Diretores no Brasil. As atividades de capacitação são voltadas para preparar equipes municipais e da sociedade civil com vistas à implementação do Estatuto. Por meio de apoio técnico e o fomento, o intuito da SNPU é fazer com que os Planos Diretores e a legislação que o complementa assegurem a definição de áreas destinadas à habitação de interesse social em áreas aptas à urbanização. Um dos instrumentos disponíveis para tal finalidade é a delimitação e regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que permitem estabelecer uma categoria diferenciada de zoneamento, garantindo que a população de baixa renda tenha acesso aos serviços urbanos, à infraestrutura e à oferta de emprego e serviços.

Igualmente importante é induzir a adequada utilização de terrenos vazios localizados em bairros com infraestrutura implantada e com boa cobertura dos serviços públicos, possibilitando maior oferta de terrenos para habitação de interesse social.

Desejamos que esta publicação permita que gestores municipais e a sociedade como um todo tenham melhor conhecimento sobre o potencial dos instrumentos do Estatuto para a superação do quadro de desigualdade social que abrange grande parte do nosso país.

MORADIA ADEQUADA DEVE SER BEM LOCALIZADA!

PARTE 1



1

MORADIA ADEQUADA DEVE SER BEM LOCALIZADA

MORADIA SEM CIDADE... E SUAS MAZELAS!

Todos têm direito à moradia adequada e bem localizada!

Mas ainda é preciso avançar muito para tornar isto uma realidade no Brasil. Grande parte dos domicílios urbanos brasileiros está em más condições, como favelas, cortiços, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais em locais precários.

Esta realidade é fruto de políticas de planejamento e gestão urbana excludentes, que não consideram as diferentes demandas sociais e econômicas da população brasileira e são baseadas em padrões de regulação urbanística voltados para setores restritos das cidades.

Este modelo de planejamento tem implicações profundas na forma e no funcionamento das nossas cidades: concentração de empregos em poucas áreas; distantes do local de moradia; excessiva necessidade de deslocamentos e ocupação de áreas de proteção ambiental por falta de alternativas; entre outras.

PORQUE É IMPORTANTE PRODUZIR MORADIA ADEQUADA EM ZONAS CONSOLIDADAS E BEM LOCALIZADAS?

- Para garantir uma cidade equilibrada (moradia e emprego)
- Para garantir o aproveitamento e a otimização da infraestrutura existente
- Para estimular a diversidade de ocupação e a complementaridade de usos e funções
- Para enfrentar a demanda habitacional observando princípios democráticos e redistributivos
- Para garantir localização adequada para todas as classes sociais, principalmente para a população de baixa renda
- Para minimizar a necessidade de deslocamentos
- Para diminuir os impactos ambientais decorrentes do processo de espraiamento urbano
- Para contribuir com o cumprimento da função social da propriedade

VAZIOS URBANOS

Ao mesmo tempo em que a lógica de expansão horizontal urbana tem sido o modelo de urbanização da maioria dos municípios brasileiros, um dos elementos que compõem esta lógica é a grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas e a consolidar.

Muitas glebas e terrenos urbanos se formam como resultado de processos desarticulados de aprovação de loteamentos ou práticas conscientes de especulação imobiliária e permaneceram como resquícios internos à cidade, dificultando a locomoção urbana e subutilizando a infraestrutura investida ao longo destas áreas.

POR QUE DEVEMOS COMBATER E UTILIZAR OS VAZIOS URBANOS?

- Para fazer cumprir a função social da propriedade
- Para promover uma urbanização compacta
- Para utilizar todo o potencial investido na infraestrutura urbana já existente
- Para evitar desarticulações viárias
- Para não transformar estes locais em lixões, becos e ou terrenos baldios inseguros
- Para evitar o uso especulativo da terra
- Para promover a utilização adequada dos espaços da cidade, de acordo com suas demandas (habitacional, comercial, serviços, equipamentos, etc)

PRODUÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO SOCIAL NA PERIFERIA

Sob a justificativa de diminuir custos para permitir o acesso à casa própria, a habitação popular produzida pelo poder público historicamente foi erguida fora dos centros urbanos, geralmente em terrenos desprovidos de infraestrutura, equipamentos públicos, serviços essenciais e oferta de emprego, ou seja, na não-cidade.

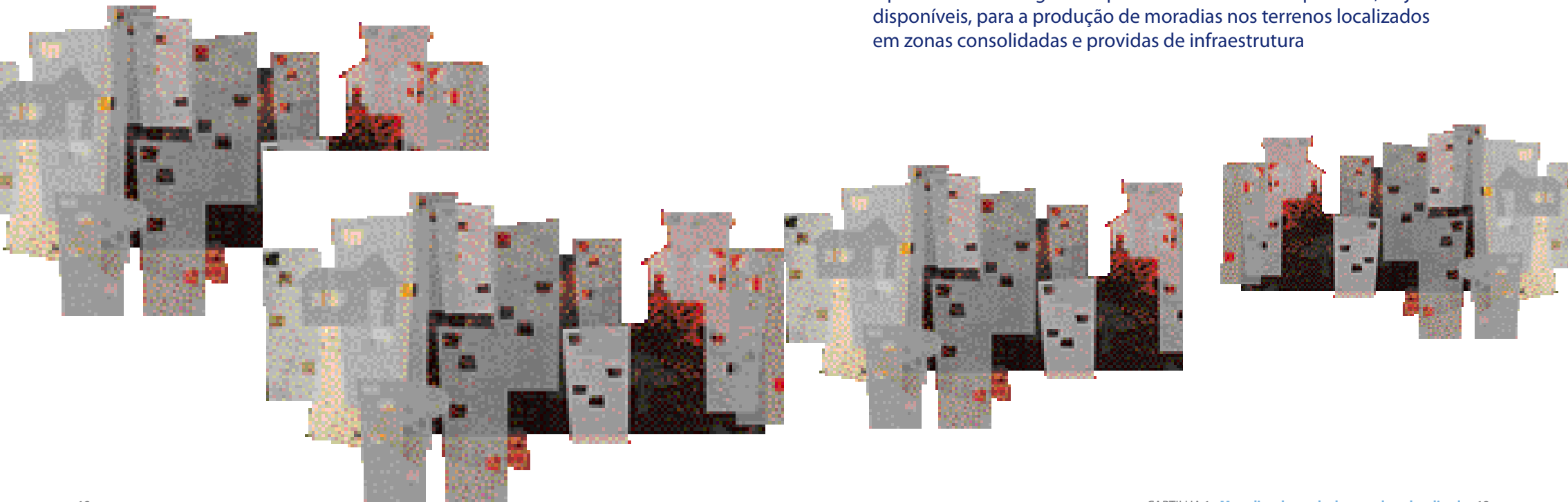
O modelo de produção habitacional pelo poder público com redução dos custos por meio da aquisição de terras longínquas e baratas e produção em larga escala (construção de conjuntos em grandes lotes) contribuiu para o agravamento do processo de periferização. Este processo tem como resultado mediato a demanda de enormes investimentos não contabilizados inicialmente e potencializa problemas de deslocamentos e de vulnerabilidade social.

A PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL PÚBLICA PRECISA SER NA PERIFERIA?

Não! É possível produzir habitação de interesse social em zonas consolidadas e centrais da cidade. Para isto, é preciso aliar política urbana, habitacional e fundiária com programas voltados à regularização fundiária e à ocupação de áreas centrais e vazios urbanos.

Já observamos diversos efeitos negativos das políticas habitacionais das décadas de 60 e 70. Devemos aprender com estas políticas e propor novas alternativas ao enfrentamento da demanda habitacional. Para isto, é preciso entender que:

- A provisão habitacional não se resume a soluções quantitativas.
- É necessário possibilitar uma boa localização para os mais pobres na cidade
- Existem diversos instrumentos urbanísticos que facilitam o acesso à terra bem localizada
- É possível utilizar a grande quantidade de recursos públicos, hoje disponíveis, para a produção de moradias nos terrenos localizados em zonas consolidadas e providas de infraestrutura



ESVAZIAMENTO DOS CENTROS URBANOS

Além dos resultados gerados pelo processo de periferização, outra consequência negativa do modelo dominante de urbanização é o processo de esvaziamento dos centros urbanos da maior parte das cidades brasileiras. Desvalorizados para a moradia das classes médias em função das estratégias de lançamento de produtos imobiliários em novas frentes de expansão, os centros tornaram-se monofuncionais, geralmente abrigando somente comércio e serviços, perdendo a função residencial.

Os centros ocupam em geral áreas dotadas de infraestrutura básica (redes de água/esgoto/drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.) e ampla acessibilidade por transporte coletivo.

Daí decorre um enorme paradoxo que marca nossas cidades – ao mesmo tempo em que temos uma vasta porção da cidade constituída por assentamentos precários que demandam urbanização e regularização e somos assombrados pelos números do déficit habitacional existem hoje quase cinco milhões de casas ou apartamentos vagos no país.

POR QUE DEVEMOS COMBATER O ESVAZIAMENTO DE ÁREAS CENTRAIS?

- Para otimizar a infra-estrutura já implantada
- Para utilizar todo potencial de equipamentos já instalados, como escolas, hospitais, equipamentos de lazer e etc.
- Para garantir terra bem localizada para a população de baixa renda que não tem acesso a cidade formal
- Para distribuir melhor as atividades da cidade, aproximando moradia ao local de trabalho
- Para diminuir a pressão de ocupação e adensamento sobre áreas periféricas e de preservação
- Para dinamizar estes locais da cidade em diversos períodos do dia e épocas do ano
- Para manter e promover uma diversidade de funções e de presença de pessoas de diversos estratos sociais

COMO PODEMOS UTILIZAR ESTAS ÁREAS?

- Com a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, tais como o trio “Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios / IPTU Progressivo no Tempo / Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública”, consórcio imobiliário e outros
- Por meio de programas específicos, como de reabilitação de áreas centrais
- Com programas específicos voltados para a utilização de sítios históricos protegidos (Exemplo: Programa de financiamento de imóveis privados MOMUNENTA/IPHAN)

QUESTIONANDO O MODELO TRADICIONAL DE PRODUÇÃO DAS CIDADES: CONQUISTAS NO CAMPO JURÍDICO

O processo de questionamento do modelo de desenvolvimento urbano, planejamento e políticas tradicionais e a necessidade de enfrentamento da problemática social e habitacional resultou em novos instrumentos de manejo do solo urbano que reconhecem o direito à cidade e a moradia para todos como princípios fundamentais de toda e qualquer política e instrumento de desenvolvimento urbano.

Foi principalmente com a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade de 2001 que se consolidou uma nova ordem jurídica no Brasil, baseada no princípio da função social da cidade e da propriedade.

Neste processo, novas “regras do jogo” de desenvolvimento urbano foram estabelecidas para regular e dar suporte às novas relações que se tem estabelecido entre Estado, proprietários, cidadãos e empreendedores. Além de instituírem uma nova ordem jurídico-urbanística no Brasil, a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade redefiniram a função do Plano Diretor Municipal, estabelecendo-o como principal instrumento de política urbana e de pactuação de interesses coletivos. É o Plano Diretor de cada cidade que define como os novos instrumentos do Estatuto da Cidade devem ser aplicados em cada município.

A partir da definição, pelo Estatuto da Cidade, do ano de 2006 como prazo para os municípios elaborarem seus Planos, e da mobilização e campanha no país pela implementação dos Planos Diretores, a maioria dos municípios que tinham a obrigação de elaborar seus planos o fizeram e grande parte incorporou instrumentos do Estatuto.



IMPORTANTE! Agora, com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, é hora de implementar estes planos e aplicar estes instrumentos. Esta cartilha vai te ajudar a saber como fazer isto!

QUAIS OS PRINCIPAIS AVANÇOS NO CAMPO JURÍDICO?

- **Constituição Federal de 1988:** inclusão do conceito de função social da cidade e da propriedade
- **Estatuto da Cidade:** regulamentação de normas constitucionais e definição de instrumentos de gestão do solo urbano
- **MP 2220** – Regularização fundiária
- **Lei 11977** – Programa Minha Casa Minha Vida
- Possibilidade de rever lógicas concentradoras e excludentes de modelos tradicionais de atuação urbanística
- Abertura de espaço para a redistribuição de renda e poder entre diversos estratos da sociedade
- Elucidação da importância do planejamento urbano para a definição do ordenamento territorial diante das atuais demandas sociais existentes
- Possibilidade de criação de canais de pactuação entre os diversos atores e segmentos da sociedade nos processos decisórios sobre o destino da cidade
- Disponibilização de um conjunto de novos instrumentos urbanísticos voltados a induzir as formas de uso e ocupação do solo

INSTRUMENTOS QUE PERMITEM AMPLIAR O ACESSO À TERRA BEM LOCALIZADA

É principalmente através do Plano Diretor de cada cidade que é possível inserir instrumentos urbanísticos que permitem ampliar o acesso à terra bem localizada para produção de moradia de baixa renda.

Dentre os principais instrumentos para promover e garantir o acesso à terra destacam-se:

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC
- IPTU Progressivo no Tempo
- Desapropriação com Títulos da Dívida Pública
- Consórcio Imobiliário

[Abordaremos cada um destes instrumentos na cartilha 2 deste conjunto!](#)

Além destes, existem outros tipos de instrumentos que possibilitam o acesso à terra bem localizada para produção habitacional de interesse social:

- Direito de Preempção
- Novos procedimentos para Desapropriação
- Dação em Pagamento
- Abandono
- Concessão de Direito Real de Uso

[Abordaremos cada um destes instrumentos na cartilha 3 deste conjunto!](#)

POR QUE DEVEMOS REGULAMENTAR E APLICAR OS INSTRUMENTOS QUE PERMITEM O ACESSO À TERRA BEM LOCALIZADA?

- Para aumentar a capacidade do poder público de intervir sobre o uso, ocupação e a rentabilidade das terras urbanas, fazendo-se cumprir a função social da cidade e da propriedade
- Para induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura
- Para pressionar os proprietários que mantêm áreas vazias e ociosas a disponibilizá-las para realização de projetos de interesse social
- Para aumentar a oferta de terras e de imóveis (edificações) visando a atender à demanda habitacional existente



SITUAÇÃO ATUAL DE APLICAÇÃO DESTES INSTRUMENTOS

A maioria dos municípios brasileiros que tinham a obrigação de elaborar seus Planos Diretores até outubro de 2006 (1.683), aprovaram seus Planos nas Câmaras Municipais e incorporaram os novos instrumentos, mas a grande maioria delegou a regulamentação para leis específicas.

Segundo dados da Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação dos Planos Diretores Participativos, até meados de 2009, dos municípios obrigados, 71% elaboraram seus respectivos Planos Diretores (aproximadamente 1.190 municípios).

Ainda segundo esta pesquisa, cerca de 52% do total de municípios com Planos Diretores incluíram ZEIS em seus planos aprovados e 68% os instrumentos Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

O desafio é a regulamentação e aplicação dos instrumentos inseridos nos Planos Diretores. Saiba como nesta cartilha!

CONTEXTO DE INVESTIMENTOS NO SETOR HABITACIONAL, PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A criação do Programa Minha Casa Minha Vida, que disponibiliza recursos subsidiados para a produção de projetos habitacionais de interesse social, cria uma boa oportunidade para os municípios definirem uma localização adequada para esta produção habitacional.

Na lei que criou o Programa Minha Casa Minha Vida (veja a seguir), são priorizados na distribuição dos recursos federais os municípios que implementarem os instrumentos do Estatuto das Cidades voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade e disponibilizarem terrenos localizados em área urbana CONSOLIDADA para a implantação de empreendimentos vinculados ao programa.

COMO UTILIZAR OS RECURSOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA PRODUZIR MORADIAS POPULARES MELHOR LOCALIZADAS NA CIDADE?

- O programa Minha Casa Minha Vida prioriza os municípios que implementaram os instrumentos urbanísticos que ampliam o acesso à terra urbanizada. Para isto, é preciso que o município regulamente os instrumentos que combatem a retenção das áreas urbanas em ociosidade (como, por exemplo, o PEUC) e reservam parte do território para produção de habitação social (ZEIS), entre outros
- O município amplia sua capacidade de obtenção de recursos se identificar as zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos
- O município amplia a sua capacidade de obtenção de recursos se criar estratégias para promover o uso de terrenos em áreas bem localizadas para implantação dos projetos
- O município aumenta suas chances de obtenção de bons terrenos para poder produzir em parceria se utilizar os instrumentos

2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Programa Minha Casa Minha Vida tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e compra de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos, que residam em qualquer município brasileiro.

Para que o Programa Minha Casa Minha Vida construa moradias adequadas e bem localizadas é essencial a participação ativa dos municípios mobilizando instrumentos em seus Planos Diretores que favoreçam a disponibilidade de bons terrenos para o programa, especialmente para famílias com renda de 0 a 6 salários mínimos.

Este Programa tem como meta construir um milhão de habitações.

Formas de atendimentos:

Famílias com renda até 3 salários mínimos (400 mil unidades)


- Fundo de Arrendamento Residencial - FAR
- PMCMV Entidades
- Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR / Grupo 1
- PMCMV para municípios com população até 50 mil habitantes

Famílias com renda até 6 salários mínimos (400 mil unidades)

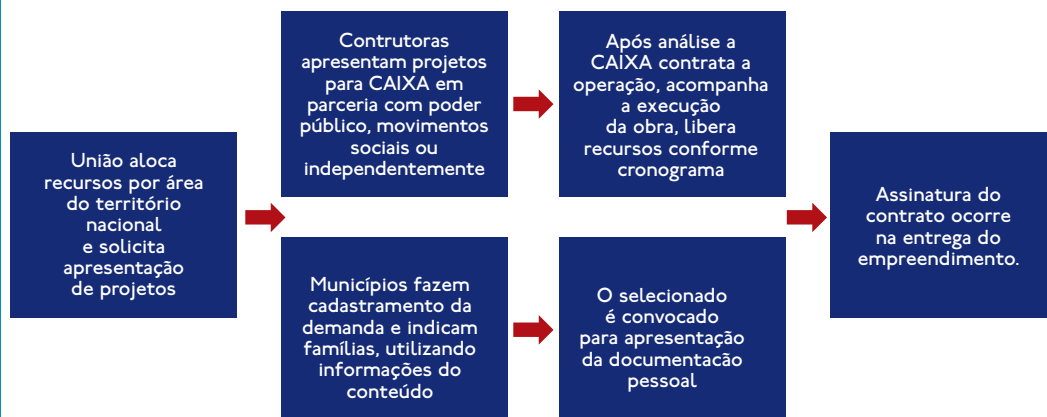
- Programa Nacional de Habitação Urbano – PNHR
- Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR / Grupo 2 e 3
(esta modalidade não será abordada pois a cartilha trata mais particularmente da produção intraurbana)*

Famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos (200 mil unidades)

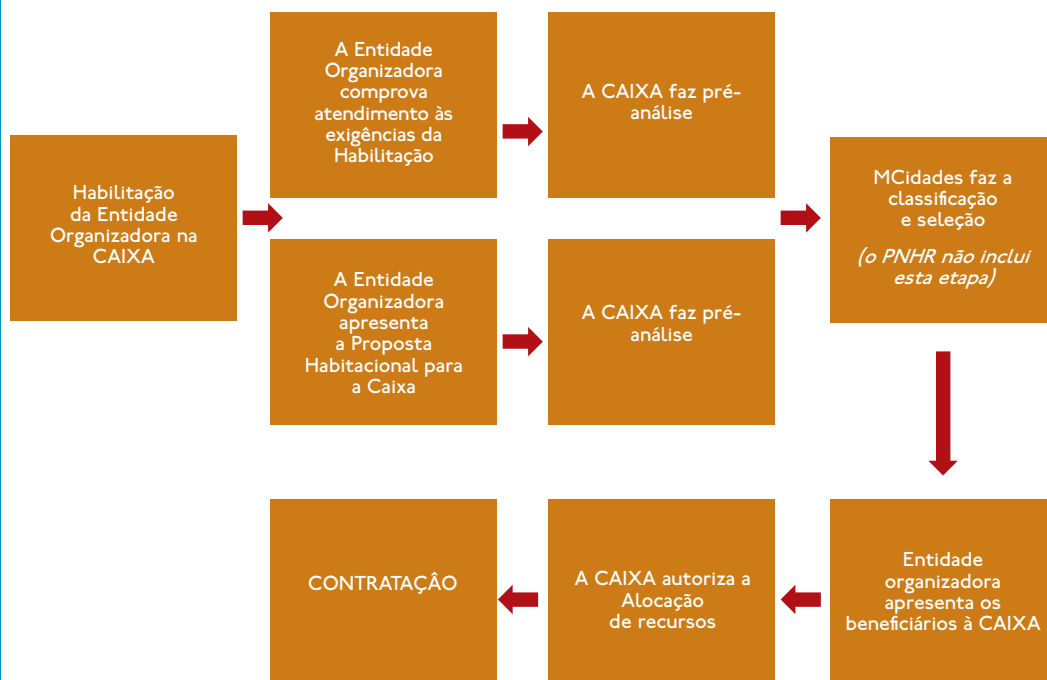
- Financiamentos do FGTS com os benefícios adicionais de redução dos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor da Habitação

 **CUIDADO!** É importante tomar cuidado para não reproduzir as velhas práticas de programas habitacionais que constroem conjuntos com pouca qualidade e mal localizados.

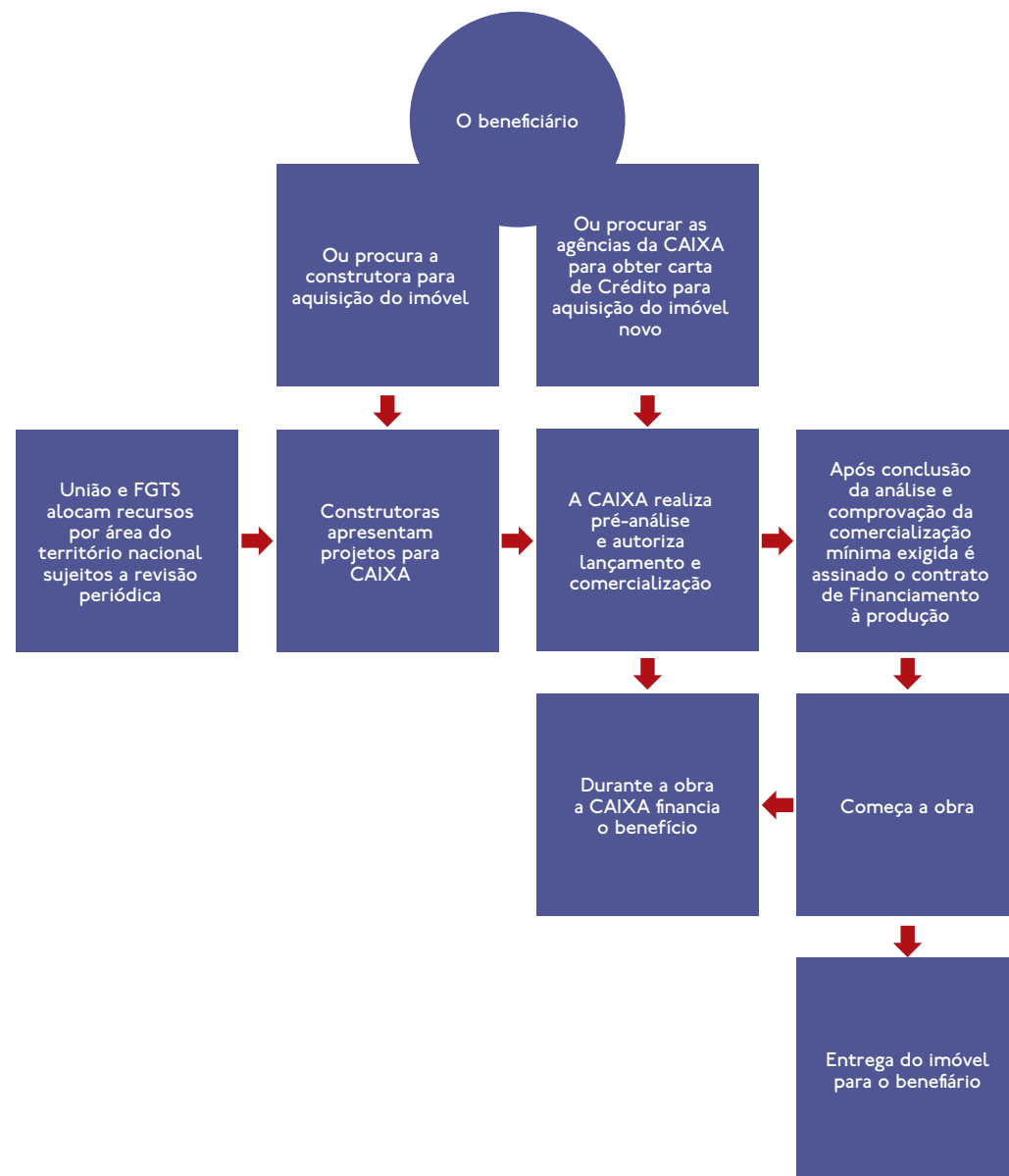
FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR



PMCMV ENTIDADES E PNHR



PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA - PNHU



FAR

Nesta faixa de renda as unidades habitacionais são construídas e depois vendidas às famílias selecionadas com seguintes condições:

- Haverá contribuição mensal do beneficiário (10% da renda, sendo o mínimo de R\$ 50,00, por um período de 10 anos)
- Nas operações do FAR os agentes financeiros poderão dispensar a contratação do seguro MIP e DFI.

PASSO A PASSO

1. O governo estadual ou municipal assina o Termo de Adesão com a CAIXA e a partir desse momento a CAIXA passa a receber propostas de aquisição de terreno e produção de empreendimentos para análise junto com a documentação necessária
2. Estados e Municípios, a partir dos cadastros existentes, indicam à CAIXA as famílias a serem beneficiadas, de acordo com os critérios de elegibilidade e seleção definidos para o Programa
3. As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CAIXA, podendo fazê-los em parceria com estados, municípios
4. Após análise simplificada, a CAIXA contrata a operação
5. A execução das obras do empreendimento é realizada pela

construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados

6. Após a conclusão da obra os imóveis são adquiridos pelas famílias beneficiadas diretamente na CAIXA

REQUISITOS PARA OS EMPREENDIMENTOS

O manual da CAIXA determina que os projetos de condomínios e loteamentos devem ter no mínimo as seguintes características:

- Inserção na malha urbana
- Existência prévia de infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, vias de acesso e transportes públicos
- Existência de infraestrutura para a coleta de lixo e drenagem urbana
- Existência ou ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer
- Loteamentos: limite de 500 unidades habitacionais
- Condomínios: limite de 250 unidades habitacionais

QUANDO OS CONJUNTOS FOREM REALIZADOS EM LOTEAMENTOS, QUE AINDA NÃO SÃO SERVIDOS DE INFRAESTRUTURA, O VALOR DE INVESTIMENTO PODE COMPREENDER OS CUSTOS COM A INFRAESTRUTURA EXTERNA AOS LOTES ADQUIRIDOS.

PMCMV ENTIDADES

Esta modalidade consiste no financiamento às famílias com renda de até 3 salários mínimos, organizadas por entidades sem fins lucrativos (cooperativas, associações, etc) com as seguintes condições:

- 10% da renda familiar durante 10 anos, corrigido anualmente pela TR
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra
- Nas operações do FAR e do FDS os agentes financeiros poderão dispensar a contratação do seguro MIP e DFI

Nesta modalidade os recursos são alocados no Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com distribuição regional pelo déficit. Compreende:

- Aquisição de terreno e construção de unidade habitacional
- Construção em terreno próprio ou de terceiros
- Aquisição de imóvel novo
- Aquisição e Requalificação de imóvel

AS CONSTRUÇÕES PODERÃO SER FEITAS POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA; EMPREITADA GLOBAL; MUTIRÃO ASSISTIDO E AUTOCONSTRUÇÃO.

PASSO A PASSO

1. As Entidades sem fins lucrativos se habilitam previamente no Ministério das Cidades
2. As Entidades habilitadas apresentam projetos à CAIXA, podendo fazê-lo em parceria com estados e municípios
3. Após a conclusão da análise, a CAIXA envia ao Ministério das Cidades a relação de projetos para seleção
4. O Ministério das Cidades seleciona e comunica o resultado à CAIXA
5. As Entidades sem fins lucrativos apresentam a demanda a ser atendida para a CAIXA
6. A agência da CAIXA efetua a análise para enquadramento da demanda
7. A CAIXA contrata a operação, libera recursos conforme cronograma e acompanha a execução da obra

REQUISITOS PARA OS EMPREENDIMENTOS

- Municípios com população superior a 300.000 habitantes ou capitais estaduais e municípios inseridos em Regiões Metropolitanas:
 - 200 unidades habitacionais (UH) por empreendimento
- Município com população entre 50.001 a 300.000 habitantes:
 - 150 UH por empreendimento se concentrada ou
 - 50 UH dispersas
- Município com população entre 50.000 a 20.001 habitantes:
 - 100 UH por empreendimento se concentrada ou
 - 50 UH dispersas
- Município com população igual ou inferior a 20.000 habitantes:
 - 50 UH por empreendimento se concentrada ou
 - 25 UH dispersas
- A situação fundiária e dominial deve ser regular ou em processo de regularização
- Terreno parcelado, loteado ou desmembrado, abertura de vias e logradouros públicos, com matrícula própria e RI, conforme previsto na [Lei nº. 6.766/79](#)
- Área inserida, contígua ou isolada da malha urbana, desde que definido no plano diretor municipal, e com infraestrutura básica de água, energia elétrica, acesso viário, soluções de esgoto sanitário e serviços públicos essenciais de transporte e coleta de lixo
- Infraestrutura externa executada e/ou a ser executada

PNHR / G1

Esta modalidade consiste no financiamento aos agricultores e trabalhadores rurais, organizados de forma associativa por entidades sem fins lucrativos ligadas ao meio rural (Cooperativas, Associações, etc) ou às famílias de agricultores familiares com renda bruta anual familiar de até R\$ 10.000, organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos ligadas ao meio rural (cooperativas, associações, etc), contemplando subsídio, assistência técnica e trabalho técnico social.

Os beneficiários poderão ter as seguintes condições de financiamento:

- 4% do valor da operação em parcelas anuais, em até 4 anos
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra
- Sem cobrança de seguro

Compreende:

- Construção de unidade habitacional nova

AS CONSTRUÇÕES PODERÃO SER FEITAS POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA; EMPREITADA GLOBAL; MUTIRÃO ASSISTIDO E AUTOCONSTRUÇÃO.

REQUISITOS PARA OS EMPREENDIMENTOS

- Gleba rural classificada como de pequena propriedade, com área total ou fração ideal com até quatro módulos fiscais
- Deve contar com infraestrutura mínima compreendendo:
 - vias de acesso
 - soluções de abastecimento de água
 - solução de esgotamento sanitário
 - energia elétrica
- Limite de 50 unidades habitacionais por proposta, sendo no mínimo 3 unidades habitacionais

PNHRU

Esta modalidade tem como objetivo subsidiar a produção e compra de imóvel para os segmentos populacionais com renda familiar mensal de até 6 salários mínimos:

Compreende:

- Construção ou compra de novas unidades habitacionais em áreas urbanas (veja como funciona, abaixo)
- Requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas (não foi regulamentado até o momento!)

No caso de compra de novas unidades habitacionais em áreas urbanas, os recursos destinam-se ao financiamento de empresas da construção civil do mercado imobiliário para a produção destas habitações.

- As famílias poderão adquirir os imóveis com as seguintes condições:
 - Subsídio parcial em financiamentos com recursos do FGTS, com redução dos custos do seguro
 - Acesso ao Fundo Garantidor e comprometimento de até 20% da renda para pagamento da prestação


PASSO A PASSO (referente ao financiamento voltado à pessoa jurídica)

1. As construtoras/incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais da CAIXA
2. A CAIXA realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização
3. Após a conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção
4. Durante a obra a CAIXA financia o beneficiário
5. Concluído o empreendimento, a construtora/incorporadora entrega as unidades aos beneficiários

REQUISITOS PARA OS EMPREENDIMENTOS

- Os projetos para esta modalidade deverão ter valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária, mas não têm especificação padrão determinada
- Cada módulo terá no máximo 500 unidades

E QUAL É O PAPEL DOS MUNICÍPIOS PARA A VIABILIZAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA?

 **ATENÇÃO!** Os municípios e respectivos órgãos das administrações direta ou indireta (companhias de habitação e outros) podem desempenhar um papel fundamental no programa, mas para isso precisam desenvolver algumas ações:


- Planejar as ações no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida de modo que os empreendimentos sejam elaborados de acordo com as diretrizes de planejamento da cidade
- Identificar as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos, promovendo ações para facilitar o uso de terrenos bem localizados para sua implantação
- Identificar e apresentar a demanda
- Promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis
- Providenciar as autorizações, alvarás, licenças e outras medidas necessárias à aprovação e viabilização dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, complementares e de implantação de infraestrutura básica, incluindo a aprovação do licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes e nas situações que envolvam concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e saneamento
- Doar terrenos
- **Os Estados e Municípios poderão, ainda, combinar subsídios com os que já estão disponíveis no programa de forma acumulativa para o beneficiário**


CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO DOS ESTADOS E MUNICÍPIOS

- [A lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida institui que:

“Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

- I – a **doação** pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de **terrenos localizados em área urbana consolidada** para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;
- II – a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;
- III – **a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei no 10.257 [Estatuto da Cidade], de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.**”

 **ATENÇÃO!** Os municípios que doarem terrenos bem localizados e implementarem os instrumentos do Estatuto da Cidade têm prioridade.

 **ATENÇÃO!** Todos os terrenos destinados à modalidade de atendimento de famílias com renda até 3 salários mínimos que receberem empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida devem ser doados para o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), ou no caso da modalidade entidades, para a entidade beneficiária. É permitida a doação ao FAR de terrenos de propriedade de ente privado (da construtora) e público, entretanto para que terrenos públicos sejam doados é preciso a aprovação de uma lei específica.

PERMISSÃO DE DOAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

O que é?

A doação de terrenos públicos, seja qual for o ente público proprietário, é uma forma de aproveitar recursos disponíveis do PMCMV para o aproveitamento de terrenos ainda não utilizados para qualquer finalidade pública.

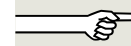
Para quem serve?

A doação de terrenos serve para direcionar todos os recursos obtidos por meio do PMCMV para a construção das unidades habitacionais, retirando do custo o valor do terreno. Assim, a doação de terrenos por prefeituras ou órgãos estaduais potencializa o recurso federal para a produção de casas.

Como deve ser realizada?

Toda a doação que é feita por prefeitura ou órgão estadual deve ser autorizada legalmente. Ou seja, é necessária uma lei que permita ao órgão fazer a doação para o PMCMV.

Mas é importante lembrar que o PMCMV opera com dois fundos: o FAR e o FDS. No caso do FAR, a doação deve ser feita diretamente ao Fundo. No caso do FDS, a doação deve ser feita para a entidade, que usará os recursos do FDS.

 **ATENÇÃO!** Uma mesma lei municipal pode estabelecer todas as ações que o município fará para acolher o PMCMV em seu território, como uso de seus terrenos públicos, isenções fiscais e outros instrumentos.

EXEMPLOS DE REGULAMENTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 240/2009 Poder Executivo

Autoriza o Poder Executivo a doar imóveis ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, responsável pela gestão do FAR e pela operacionalização do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, os imóveis localizados nos Municípios de Caxias do Sul, Bagé, Carazinho e Pelotas, incorporados ao patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul em razão da extinção definitiva da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS, a seguir descritos:

I – Município de Caxias do Sul - um imóvel situado na QUADRA Nº 05, do Núcleo Habitacional N3E1 – São Víctor, com a área de 10.350,45 m² (dez mil, trezentos e cinqüenta metros e quarenta e cinco decímetros quadrados); sem benfeitorias; com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 110,00 metros, com a Rua “A”, ao Sul, por 110,00 metros, com a Rua “B”, ao Oeste, por 93,68 metros, com a Rua “H”; ao Leste, por 94,51 metros, com a Rua “G”. O referido imóvel está matriculado sob o nº 52.659, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul, no Livro nº 02-RG, fls. 01;

II – Município de Bagé – uma gleba de terras localizada na Zona Norte da Cidade, junto à Avenida Espanha, com 163.327 m² (cento e sessenta e três mil, trezentos e vinte e sete metros quadrados). A referida fração de terras tem como amarração o ponto de encontro do alinhamento nordeste da Av. Espanha com o alinhamento oeste-noroeste da rua Bispo Atalício Pitan (antiga estrada para o matadouro). Partindo do ponto de amarração, segue na direção nor-nordeste por 106,76 metros, confrontando com a rua Bispo Atalício segue na direção nor-nordeste por 106,76 metros, confrontando com a rua Bispo Atalício Pitan, daí, segue na direção noroeste por 392,86 metros, confrontando com o antigo leito do trecho ferroviário erradicado “São Domingo-Hulha Negra” da RFFSA, daí, segue na direção leste-nordeste por 159,04 m, confrontando com o antigo leito do trecho ferroviário erradicado “São Domingos-Hulha Negra” da RFFSA e com terras de terceiros; daí, segue na direção norte por 119,07 metros confrontando com terras de terceiros; daí, segue na direção noroeste por uma linha curva com 576,50 metros, confrontando com a atual faixa de domínio da RFFSA trecho “São Domingos-Hulha Negra”; daí, segue na direção sul-sudeste por um segmento de reta com 285,21 metros e após por uma linha curva com 887,36 metros, confrontando sempre com a Av. Espanha, até encontrar o ponto de partida. O referido imóvel está matriculado sob o nº 22.525, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé, no Livro 02-RG, fls.01;

III – Município de Bagé – um terreno, situado nesta cidade, constituído da parte da denominada Reserva Técnica nº 01, com área de 4.934,07 m², (quatro mil, novecentos e trinta e quatro metros quadrados e sete decímetros), medindo 94,16m (noventa e quatro metros e dezesseis centímetros) de frente nordeste à Av. Espanha; 56,45m (cinqüenta e seis metros e quarenta e seis centímetros) de frente a fundos pelo lado sudeste, limitando-se com a propriedade da Cohab-RS; 94,00m (noventa e quatro metros) também de frente sudoeste à rua Breno Ferrando; 50,00m (cinqüenta metros) de frente a fundos pelo lado noroeste, limitando-se com o Passeio para Pedestre; distando 94,11m (noventa e quatro metros e onze centímetros) da esquina, ao sudeste, com a rua Reverendo Guimarães. Localizado no quarteirão assim formado: ao nordeste, com a Avenida Espanha; a sudoeste, com a rua Breno Ferrando, ao sudeste, com a rua Reverendo Guimarães e, ao noroeste, com o Passeio para Pedestres. O referido imóvel está matriculado sob o nº 49.188, do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé, no Livro 01-RG, fls.01;

IV -Município de Carazinho – uma área urbana, com 10.728,85 m² (dez mil, setecentos e vinte e oito metros e oitenta e cinco decímetros quadrados, reserva técnica da COHAB-RS, localizada na Vila Oriental, Núcleo Habitacional-Proflurb, área P2-E1, com as seguintes medidas e confrontações: ao sudoeste em 132,00 metros com a rua Minas Gerais; ao leste e sudeste, em 80 metros com a rua Pernambuco; ao nordeste, em 167,50 metros com a Praça Januário Lopes; ao noroeste em 31,00 metros, com área da escola; ao oeste em 71,36 metros com área da escola; e ao noroeste em 20,72

metros com área da escola. Quarteirão formado pelas ruas São Paulo, Agnelo Senger, Pernambuco e Minas Gerais. O referido imóvel está matriculado sob o nº 25.396, do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, no Livro 02-RG, fls.001.

V-Município de Pelotas – um terreno, sem benfeitorias, situado no lugar denominado Lomba do Areal, zona urbana da cidade, com a área de três hectares, noventa e oito ares e oitenta e oito centiares (3ha9888), medindo duzentos e setenta e sete metros (277m00) de frente sudoeste a uma faixa de terras pertencente à Sul Atlântica – Engenharia e Comércio Ltda., destinada a futura avenida e canal, ambos com acesso ao prolongamento da rua nº 02 da Vila Bom Jesus, medindo, ainda, cento e quarenta e quatro metros (144m00) de extensão da frente aos fundos, confrontando ao noroeste, nordeste e sudeste com imóveis da mesma Sul Atlântica – Engenharia e Comércio Ltda. O vértice formado pela divisa sudoeste e pela divisa noroeste fica distante dezessete metros e dezenove centímetros (17m19) da divisa sudoeste da gleba maior e duzentos metros e trinta e três centímetros (200m33) da Avenida Ildefonso Simões Lopes. Registro Anterior: matrícula 17.397, de 18 de abril de 1983, deste ofício. O referido imóvel está matriculado sob o nº 18.497, do Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas, no Livro 02-RG, fls.001.

Art. 2º -Os imóveis descritos no artigo anterior, cuja avaliação totaliza R\$ 2.643.201,84 (dois milhões, seiscentos e quarenta e três mil, duzentos e um reais e oitenta e quatro centavos), destinam-se exclusivamente a promover a construção de unidades residenciais para alienação a famílias de menor renda, a ser operacionalizada pela Caixa Econômica Federal no âmbito do “Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV”, do Ministério das Cidades, para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, pelo que fica também autorizada a sua desafetação para tal fim.

§ 1º -Os imóveis descritos no artigo 1º desta Lei constarão dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, sendo observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I -não integram o ativo da CEF;

II -não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;

III -não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV -não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;

V -não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;

VI -não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os citados imóveis.

§ 2º -As unidades residenciais a que se refere o artigo anterior serão destinadas à alienação a famílias com renda mensal de até três salários mínimos, sob pena de reversão ao patrimônio do Estado.

§ 3º -As famílias de baixa renda referidas no § 2º deverão estar enquadradas nos planos habitacionais de interesse social integrantes da Política Habitacional do Estado, em conformidade com o Termo de Adesão firmado pelo Estado do Rio Grande do Sul com a Caixa Econômica Federal, em 05 de junho de 2009.

Art. 3º -Iguualmente dar-se-á revogação da doação caso a donatária deixe de dar início à execução das obras de engenharia civil nos imóveis, no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da escritura pública de doação dos bens, na forma da lei.

Art. 4º -Em qualquer das hipóteses preconizadas nos artigos antecedentes, a revogação operar-se-á automaticamente, independente de aviso, interpelação ou notificação da donatária, com a reversão dos bens ao patrimônio do Estado.

Art. 5º -Os imóveis objetos da doação ficarão isentos do recolhimento do ITCD – Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação.

Art. 6º -As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta da donatária.

Art. 7º -Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MONTANDO UMA ESTRATÉGIA GLOBAL PARA DISPONIBILIZAR TERRAS BEM LOCALIZADAS NAS CIDADES

PARTE 2



1 ZEIS DE VAZIOS


1. O QUE É?

As ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) ou AEIS (Áreas de Especial Interesse Social) são instrumentos urbanísticos que definem regras para o uso e a ocupação do solo nas cidades e estabelecem áreas da cidade destinadas para construção de moradia popular.

As ZEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio e diferenciado para determinadas áreas da cidade.

Existem dois tipos de ZEIS: as **ZEIS Ocupadas**, onde já há assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, e as **ZEIS de Vazios**, áreas vazias ou mal aproveitadas que podem ser destinadas à construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

Nesta cartilha trataremos especificamente das ZEIS de Vazios, pois elas estão diretamente ligadas à construção de novas moradias, objetivo principal do Programa Minha Casa Minha Vida.

 **ATENÇÃO!** É importante regular as ZEIS como qualquer zona da cidade, usando, por exemplo, definições de lote mínimo e/ou máximo, gabaritos, densidades máximas ou outros parâmetros urbanísticos.

- **EXEMPLO:** “as áreas demarcadas como ZEIS devem ter no mínimo 70% da área construída para HIS; lotes mínimos com 75 m² e máximos com 125 m² e gabarito máximo de 3 pavimentos, sendo admitido uso misto nos lotes.”

2. PARA O QUE SERVE AS ZEIS DE VAZIOS?

- Assegurar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para os mais pobres, criando uma reserva de mercado de terras para habitação de interesse social
- Ampliar a oferta de terras urbanizadas e bem localizadas para as parcelas de baixa renda da população
- Regular o mercado de terras urbanas, reduzindo o preço dos terrenos
- Aumentar a capacidade de negociação da prefeitura com proprietários de terras bem localizadas, onde o mercado atua com força

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

Se o Plano Diretor **não tiver** incorporado as ZEIS:

- O primeiro passo é fazer um levantamento dos vazios existentes no município
- Depois é importante identificar quais vazios são aptos para habitação
- A partir dos critérios estabelecidos, determinar quais vazios deverão ser demarcados como ZEIS
- Fazer Projeto de Lei com mapa anexo onde as ZEIS estarão demarcadas
- Aprovar a lei das ZEIS na Câmara Municipal

Se o Plano Diretor **tiver** incorporado as ZEIS:

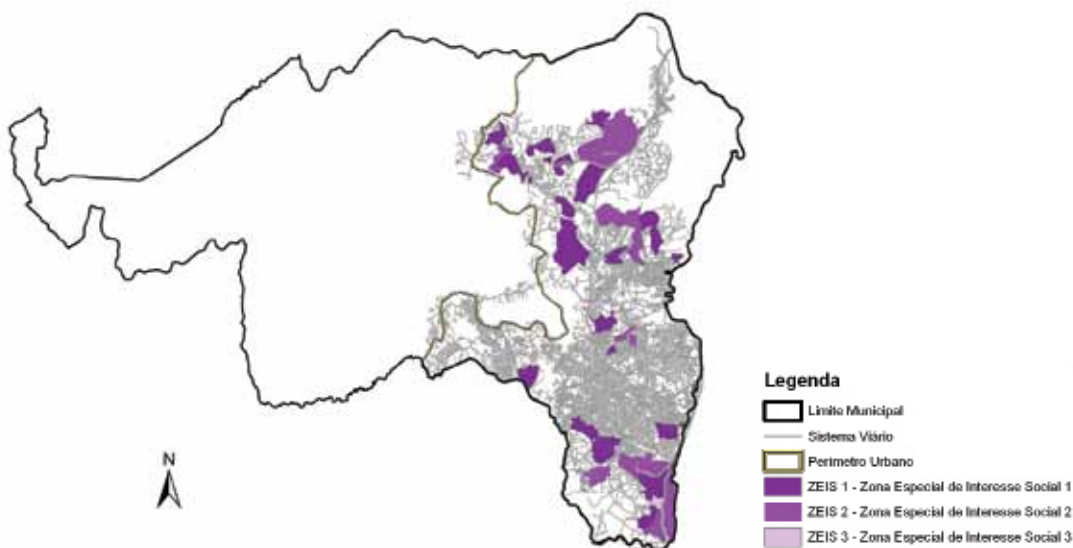
- Verificar se as ZEIS estão demarcadas em mapa (se não estiverem, é importante fazê-lo)
- Verificar se há descrição dos perímetros das ZEIS (pode ser na LUOS – Lei de uso e ocupação do solo municipal)
- Verificar se as ZEIS estão regulamentadas no Plano Diretor (as ZEIS estarão regulamentadas quando todas suas regras estiverem estabelecidas)

IMPORTANTE! Mesmo que o Plano Diretor tenha incorporado o instrumento de ZEIS, mas não tenha estabelecido as regras e demarcado-as no território será preciso fazer isso em lei específica e aprovar na Câmara Municipal.

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO DAS ZEIS DE VAZIOS?

4.1 DEFINIÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA DEMARCAR ÁREAS DE ZEIS

EXEMPLO: “todas áreas vazias e ociosas com mais de 1000m² que se localizam na área consolidada da cidade deverão ser demarcadas como ZEIS”



4.2 DEMARCAÇÃO DAS ÁREAS DE ZEIS EM MAPAS

EXEMPLO: Mapa de ZEIS do município de Cariacica, ES.

4.3 DEFINIÇÃO DA POPULAÇÃO PARA A QUAL SE DESTINA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SEJA PELA TIPOLOGIA DO EMPREENDIMENTO, RENDA DA POPULAÇÃO QUE IRÁ HABITAR OU VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL

EXEMPLO: pela tipologia: “são consideradas HIS destinadas à população de baixa renda casas ou apartamentos com área total máxima de 65m² com, no máximo, 1 banheiro por unidade habitacional e 1 vaga de estacionamento para cada 2 unidades habitacionais

4.4 DEFINIÇÃO DO QUE SE CONSIDERA COMO BAIXA RENDA

EXEMPLO: “considera-se de baixa renda as famílias com renda de até três salários mínimos.”

ATENÇÃO! Ao se estabelecer os critérios de definição de HIS pelo valor do empreendimento é importante que estes valores sejam compatíveis com os valores máximos definidos para os imóveis no Programa Minha Casa Minha Vida!

No Programa Minha Casa Minha Vida o valor máximo das unidades habitacionais está estabelecido por UF/localidade e por tipologia habitacional diferenciada em casa e apartamento, conforme as tabelas a seguir:


- Valor máximo do imóvel na modalidade de 0 a 3 salários mínimos:

ESTADOS	VALORES MÁXIMOS (APARTAMENTOS)	VALORES MÁXIMOS (CASA)
Acre	43.000	39.000
Alagoas	41.000	37.000
Amapá	43.000	39.000
Amazonas	43.000	39.000
Bahia - interior	41.000	37.000
Bahia - capital e RM	46.000	42.000
Ceará - capital e RM	45.000	41.000
Ceará - interior	41.000	37.000
Distrito Federal	52.000	48.000
Espírito Santo	42.000	39.000
Goiás	42.000	39.000
Maranhão	41.000	37.000
Mato Grosso	42.000	39.000
Mato Grosso do Sul	42.000	39.000
Minas Gerais - interior	42.000	38.000
Minas Gerais - capital e RM	46.000	42.000
Pará	43.000	39.000
Paraíba	41.000	37.000
Paraná	45.000	41.000
Pernambuco - interior	41.000	37.000
Pernambuco - capital e RM	45.000	41.000
Piauí	41.000	37.000
Rio de Janeiro - interior	42.000	38.000
Rio de Janeiro - capital	51.000	47.000
Rio de Janeiro - RM	49.000	45.000
Rio Grande do Norte	41.000	37.000
Rio Grande do Sul	45.000	41.000
Rondônia	43.000	39.000
Roraima	43.000	39.000
Santa Catarina	45.000	41.000
São Paulo - interior	46.000	42.000
São Paulo - capital	52.000	48.000
São Paulo (RM, Jundiá, São José dos Campos e Jacareí)	52.000	48.000
Sergipe	41.000	37.000
Tocantins	42.000	38.000

- Valor máximo do imóvel na modalidade de 3 a 10 salários mínimos:

MUNICÍPIO	VALOR
Regiões metropolitanas em SP, RJ e DF	R\$ 130 mil
Municípios com mais de 500 mil habitantes e demais capitais estaduais e seus municípios limítrofes	R\$ 100 mil
Demais municípios	R\$ 80 mil

- Estabelecer quais áreas são prioritárias, isto é, quais áreas deverão ser urbanizadas e regularizadas primeiro;

 **ATENÇÃO!** É importante demarcar as áreas de zeis nas partes mais centrais/consolidadas, equipadas e providas de infraestrutura do município. Isso vai evitar que a população seja expulsa para os piores locais, pode induzir a ocupação das melhores partes da cidade pelas pessoas que precisam de moradia e evitar a necessidade futura de vultuosos recursos públicos na provisão de vias e equipamentos públicos.

5. EXEMPLOS DE REGULAMENTAÇÃO

5.1 NO PRÓPRIO PLANO DIRETOR:

O Plano Diretor Participativo do município de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo apresenta um bom exemplo de regulamentação de ZEIS, pois estabelece todas as regras, critérios e padrões para o funcionamento dessas zonas.

Taboão da Serra é um município da Região Metropolitana de São Paulo, a oeste da capital paulista, na microrregião de Itapeverica da Serra.

A população estimada pelo IBGE em 2008 era de 224.757 habitantes e a área de 20km², o que resulta em uma densidade demográfica de 10.704,17 hab/km².

PDP- TABOÃO DA SERRA Lei Complementar nº 132 de 26 de dezembro de 2006

Seção IV. Da Habitação e da inclusão social

Art. 103. Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo ficam criadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 104. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são instrumentos de política habitacional, fazendo parte da estratégia de equacionamento do problema habitacional do Município, no que se refere à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

§ 1º. Por Habitação de Interesse Social HIS entende-se aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais, observado o disposto no parágrafo único do artigo 49 ("Art. 49. Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas: IX. Habitação de Interesse Social HIS é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída computável, 1 (um) sanitário e até uma vaga de garagem a cada 3 (três) unidades habitacionais, nos termos do artigo 107, parágrafo 2º. , I e II; X. Habitação Popular é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos, com padrão de unidade habitacional com até 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída computável, até 2 (dois) sanitários e até uma vaga de garagem") e artigo 107, parágrafo 2º., I e II desta Lei.

§ 2º. A produção de HIS obedecerá regras especiais definidas nesta Seção e na Seção V do Capítulo V do Título III desta Lei, e quando implantada em ZEIS 1 obedecerá as regras especiais do Plano de Urbanização de que trata o artigo 110 desta Lei, quando houver.

Art. 106. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são classificadas como:

- I. ZEIS 1 – áreas públicas ou privadas definidas nos incisos I a V do artigo anterior, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, de interesse público na promoção da regularização urbanística e fundiária;
- II. ZEIS 2 – áreas com predominância de imóveis definidos no inciso VI do artigo anterior e conforme estabelecido no artigo 121 desta Lei, adequados à urbanização, de interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social HIS, para famílias de baixa renda que não possuam moradia.

Art. 107. As áreas demarcadas como ZEIS destinam-se a:

- I. recuperação urbanística;
- II. regularização urbanística e fundiária;
- III. produção de HIS;
- IV. recuperação de imóveis degradados ou em condições precárias de habitabilidade;
- V. desadensamento de assentamentos precários e de coabitações;
- VI. provisão de espaços públicos e equipamentos sociais, comércio e serviços de caráter local, complementares à moradia;
- VII. provisão de espaços de capacitação profissional e de atividades de geração de emprego e renda.

§ 1º. Nas ZEIS 2, no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída computável deverá ser destinada a HIS.

§ 2º. Nas áreas definidas como ZEIS2, devem ser reservadas para habitação de interesse social – HIS, observados os seguintes critérios:

- I. No mínimo, 50% (cinquenta por cento) das habitações construídas devem ser destinadas às famílias com renda mensal, formal ou informal, de até 03 (três) salários mínimos.
- II. A implantação de empreendimentos habitacionais nas áreas de ZEIS2 deve ser reavaliada preferencialmente pelo Poder Público em suas diversas esferas de atuação, com prioridade à aplicação de programa habitacionais de financiamentos subsidiados.

Art. 108. Para viabilizar a implantação das ZEIS e de acordo com o interesse público aplicam-se nas seguintes instrumentos previstos nesta Lei e no Estatuto da Cidade:

- I. Direito de preempção;
- II. Transferência do potencial construtivo;
- III. Edificação, parcelamento e utilização compulsórios e demais instrumentos relativos ao cumprimento da função social da propriedade, no caso de ZEIS 2.
- IV. Dação em pagamento

§ 1º. A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser aplicada no caso de doação de imóvel considerado adequado à destinação de HIS, a critério do Executivo.

§ 2º. O direito de preempção e a edificação, parcelamento e utilização compulsórios deverão ser aplicados em todas as ZEIS 2.

§ 3º. O direito de preempção deverá ser aplicado em todos os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1, conforme parágrafos 1º e 2º do artigo 126 desta Lei.

§ 4º. Os imóveis de que trata o parágrafo anterior serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

Art. 109. As regras de uso e ocupação do solo das ZEIS 2 serão definidas na Subseção VI da Seção IV do Capítulo V deste Título.

Parágrafo Único. Casos excepcionais necessários para viabilizar empreendimentos financiados pelo Poder Público poderão ser aprovados mediante autorização do Poder Legislativo.

Art. 112. Ficam enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 e ZEIS 2 os perímetros descritos nos Quadros 16 e 17, e delimitados nos Mapas 06 e 07, integrantes desta Lei.

Subseção VI – Da Zona Especial de Interesse Social ZEIS

Art 214. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

Parágrafo Único. As Zonas Especiais de Interesse Social ficam divididas em ZEIS 1 e ZEIS 2 conforme definido no artigo 104 desta Lei.

Art. 215. São permitidos nas ZEIS os seguintes usos:

- I. R1;
- II. CRP;
- III. CRCH;
- IV. CRCV;
- V. SCP;
- VI. SE, exclusivamente instalações de infraestrutura;
- VII. ID, limitada à área construída computável de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);
- VIII. CSR;
- IX. IAR;
- X. CSP, exclusivamente postos de abastecimento de veículos, com recuos de no mínimo 5m (cinco metros) entre o alinhamento e os demais lotes.

§ 1º. Nas ZEIS 1, os usos definidos no “caput” deste artigo ficam em vigor até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização, estabelecido no artigo 110 desta Lei.

§ 2º. Nas ZEIS 2, no mínimo 70% (setenta por cento) da área construída computável deve ser destinada a habitação de interesse social HIS.

§ 3º. Os imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados inseridos nos perímetros das ZEIS 1 serão utilizados para a implantação de HIS para realocação das famílias moradoras das ZEIS 1 e para a implantação de equipamentos públicos necessários à regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários.

Art. 216 Na ZEIS 1, até a aprovação do respectivo Plano de Urbanização previsto no artigo 110 desta Lei, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. dimensões mínimas do lote:
 - a) área igual a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados);
 - b) frente igual a 5 m (cinco metros);
- II. coeficientes de aproveitamento:
 - a) mínimo igual a 0,5 (cinco décimos);
 - b) básico igual a 2 (dois);
 - c) máximo igual a 2 (dois);
- III. taxa de ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);
- IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);
- V. recuos mínimo frontal: 5m (cinco metros);
- VI. gabarito de altura: Livre

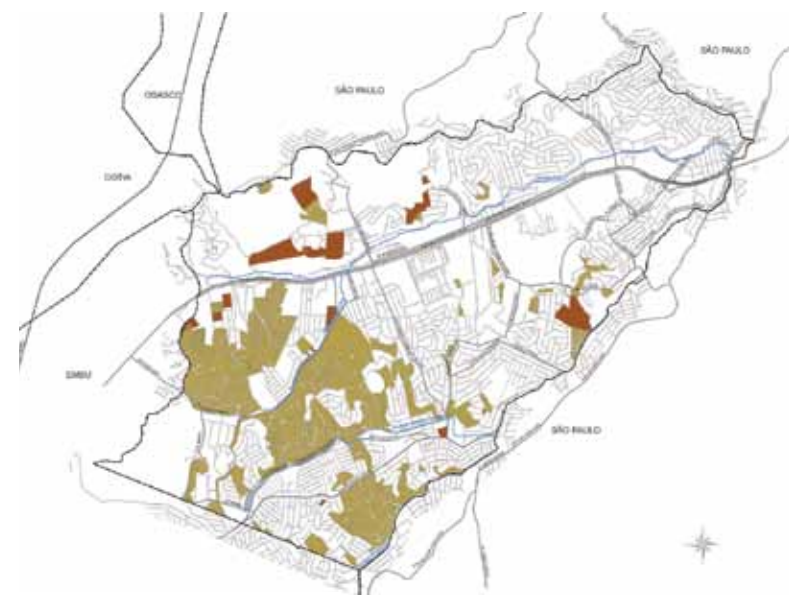
Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 1 ZEIS 1 estão delimitados e descritos no Mapa 07 e Quadro 16, integrantes desta Lei.

Art. 217. Na ZEIS 2, deverão ser observados os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I. vetado
- II. coeficientes de aproveitamento:
 - a) mínimo igual a 2 (dois);
 - b) básico igual a 2 (dois);
 - c) máximo igual a 5 (cinco);
- III. taxa de ocupação máximo: 0,5 (cinco décimos);
- IV. taxa de permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos)
- V. recuos mínimo frontal, laterais e de fundo: especial, a critério da Comissão de Análise de Programas Habitacionais de Interesse Social CAPHIS;
- VI. gabarito de altura: especial a critério da CAPHIS.

Parágrafo Único. Os perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social 2 ZEIS 2 estão delimitados e descritos no Mapa 07 e Quadro 17, integrantes desta Lei.

Aqui foram destacados os artigos referentes exclusivamente às Zeis de Vazios.



Legenda

Zonas Especiais de Interesse Social

- ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2

5.2 POR LEI ESPECÍFICA: AS ZEIS TAMBÉM PODEM SER REGULAMENTADAS NO PLANO DIRETOR, COMO O FEZ O MUNICÍPIO DE BERTIOGA.

LEI ESPECÍFICA – BERTIOGA, SP LEI COMPLEMENTAR Nº 004 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2001

“Institui as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como as normas para regularização fundiária das áreas ocupadas ou não e estabelece normas para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, e dá outras providências.”

Capítulo I - Disposições Preliminares

Art. 1. Ficam definidas por esta Lei Complementar as diretrizes gerais para instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como as normas para regularização fundiária das áreas já ocupadas e estabelecidas as normas de implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS.

Art. 2º. As ZEIS são determinadas porções do território municipal, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas primordialmente, à produção e manutenção de habitação de interesse social, bem como para implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando a melhoria da qualidade de vida da população, obedecendo a seguinte classificação:

II - ZEIS 2: terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, que por sua localização e características sejam de interesse para implantação de programas habitacionais de interesse social.

§1º. Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que viva em condições de habitabilidade precária.

§2º. Considera-se população de baixa renda as famílias com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos.

§3º. As ZEIS 1 e ZEIS 2 estão delimitadas no mapa do Município que compõe o Anexo 1 e que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 3º. Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais em ZEIS 1 e ZEIS 2, proprietários, promitentes, compradores, cessionários, permitentes cessionários dos direitos de aquisição e detentores do regular domínio útil de outro lote de imóvel urbano ou rural.

Art. 4º. Fica o Poder Executivo autorizado a considerar ZEIS áreas públicas ou privadas não constantes do Anexo I desta Lei Complementar, que seguir-lhe-ão os padrões de uso e ocupação do solo, através de Lei Complementar.

Art. 5º. Têm competência para solicitar a delimitação de novas ZEIS 1 e 2:

I - Secretaria Municipal de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - Conselho Municipal de Habitação;

III - Cooperativas e Associações Habitacionais;

IV - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica;

V - Proprietários de áreas passíveis de delimitação como ZEIS.

Parágrafo Único. Os pedidos de delimitação de ZEIS, tramitarão através de processos administrativos no Executivo Municipal.

Art. 6º. Os planos de urbanização das ZEIS deverão ser elaborados com base em diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal, respeitadas as exigências legais.

Art. 7º. Os projetos destinados às ZEIS e EHIS não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar ao meio ambiente.

POR UMA LEI ESPECÍFICA PRECISANDO ESTAR INCORPORADAS

Capítulo III - Zonas Especiais De Interesse Social 2 - ZEIS 2

Seção I - Dos Objetivos

Art. 13. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, tem por objetivo:

I - induzir e estimular a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo de modo a contemplar a oferta de moradias para a população de baixa renda familiar;

II - reduzir custos sociais da urbanização, ao indicar as áreas preferenciais habitacionais de caráter popular.

III - estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular.

Art. 14. Nos empreendimentos de ZEIS 2, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais produzidas deverão ser destinadas às famílias com renda familiar até 6 (seis) salários mínimos.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica aos programas desenvolvidos por cooperativas habitacionais.

Art. 15. Não se incluem em ZEIS 2 os seguintes casos:

I - áreas onde, por força de legislação, não são permitidas construções para fins habitacionais;

II - áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado mediante laudo técnico;

III - áreas situadas na Zona Histórico Cultural ou de Preservação Ambiental.

Seção II - Do Plano de Urbanização

Art. 16. As ZEIS 2 enquadram-se numa das seguintes modalidades:

I - operações urbanas consorciadas;

II - cooperativas e associações habitacionais;

III - iniciativa popular;

IV - poder público.

Art. 17. Nos casos de consórcio municipal, o Município poderá arcar com os custos do projeto e de infra-estrutura desde que receba lotes urbanizados para a execução de sua política habitacional, em valor equivalente ou superior ao suportado pelo Executivo.

Art. 18. As Cooperativas e Associações Habitacionais dotadas de personalidade jurídica, devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como ZEIS 2, poderão requerer ao Executivo a elaboração do Plano de Urbanização.

Art. 19. Para ZEIS 2 não é obrigatória a elaboração de Plano de Urbanização ficando a provação do parcelamento do solo condicionada aos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros I e II, integrantes desta Lei Complementar.

Art. 20. O dimensionamento mínimo das dependências das edificações ZEIS 2 será definido através de Resolução da Secretaria de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Seção III - Do Parcelamento e Destinação dos Lotes

Art. 21. As características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidos segundo especificidades próprias de cada ZEIS 2, obedecido o disposto nos quadros I e II que integram esta Lei Complementar.

Art. 22. O projeto de parcelamento do solo da ZEIS 2 será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com as Leis Federais nº 6.766/79, 10.257/01, Medida Provisória nº 2.220/01 ou outro diploma que a venha substituir e legislação municipal pertinente.

Art. 23. Nas áreas definidas como ZEIS 2 a implantação do projeto de parcelamento deverá ser iniciada num prazo máximo de 02 (dois) anos a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 24. Nas ZEIS 2 será destinada somente uma unidade de uso residencial a cada beneficiário.

Capítulo IV - Empreendimentos Habitacionais De Interesse Social – EHIS

Art. 25. O Poder Executivo poderá declarar como Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo e de regras para edificação.

Art. 26. A implantação da EHIS tem por objetivos:

- I - atender a demanda de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda no território do Município;
- II - propiciar condições para construção de edificações simplificadas para atender o seguimento social a que se destina.

Art. 27. Para EHIS serão adotados os índices urbanísticos dos artigos 26 e 29 da Lei Municipal nº 317, de 13 de novembro de 1998.

Art. 28. Os EHIS obedecerão parâmetros construtivos definidos por Resolução da Secretaria de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Capítulo V - Disposições Finais

Art. 30. Caberá à Comissão Especial de Regularização de Parcelamentos Urbanos em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente e Obras, após as aprovações das ZEIS, bem como dos respectivos planos de urbanização:

- I - acompanhar e fiscalizar a elaboração do plano de urbanização e sua regularização jurídica;
- II - dirimir questões conflitantes não contempladas nesta Lei Complementar;
- III - obter parecer favorável, mediante expedição de relatórios, do Conselho Municipal de Habitação quanto à viabilidade de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;

Art. 31. As demais normas de procedimento para aprovação dos projetos em ZEIS serão definidas pelo Poder executivo, através de Decreto.

Aqui foram destacados os artigos referentes exclusivamente às ZEIS de Vazios.

6. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

ZEIS + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

O Programa Minha Casa Minha Vida, ao elevar os recursos orçamentários investido em habitação para outro patamar, trouxe uma bela oportunidade para os municípios enfrentarem suas necessidades habitacionais. **Entretanto é papel dos municípios garantir que as moradias produzidas sejam adequadas e bem localizadas.**

Na lei que criou o PMCMV, são priorizados na distribuição dos recursos federais os municípios que implementarem os instrumentos do Estatuto da Cidade voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade e disponibilizarem terrenos localizados em área urbana consolidada para a implantação de empreendimentos vinculados ao programa.

Assim, para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que **eles disponham de terrenos bem localizados** em áreas consolidadas e que **usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.**

Uma boa maneira para conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é demarcar ZEIS em áreas bem localizadas da cidade e estimular os seus proprietários a estabelecer acordos e parceiras com incorporadoras e prefeituras para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

7. COMO AS ZEIS VIRAM PROJETOS DE HABITAÇÃO?

Existem diferentes maneiras de fazer com que as ZEIS sejam usadas em projetos de habitação utilizando recursos do Programa Minha Casa Minha Vida:

- A Prefeitura Municipal pode ajudar as associações ou entidades na negociação e realização de acordo com os proprietários dos terrenos demarcados como ZEIS que se deseja utilizar para a construção de HIS com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades
- As entidades e associações podem fazer a compra dos terrenos diretamente dos proprietários
- A Prefeitura Municipal pode intermediar os acordos entre proprietários de terras e incorporadores que desejam construir HIS com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida
- As incorporadoras podem comprar os terrenos diretamente dos proprietários
- Os proprietários de terrenos podem procurar uma incorporadora por conta própria para fazer um acordo para a construção de HIS com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida
- Os proprietários de terrenos podem executar por conta própria um projeto de construção de HIS com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida

IMPORTANTE! Ao demarcar os terrenos como ZEIS cria-se imediatamente um espaço para negociação com os proprietários, pois aquela área só poderá ter os usos determinados na regulamentação das ZEIS.

8. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO:

O município de Taboão da Serra está estabelecendo um importante processo de implementação de projetos de HIS nas ZEIS de Vazios que foram demarcadas em seu Plano Diretor.

Atualmente existem no município seis áreas demarcadas como ZEIS com projetos de implantação de HIS. Quatro delas estão em processo de implantação e as outras duas com opção de compra pelas entidades.

O Processo de implementação das ZEIS no município de Taboão da Serra se iniciou em 2005 com o processo de elaboração do Plano Diretor Participativo.

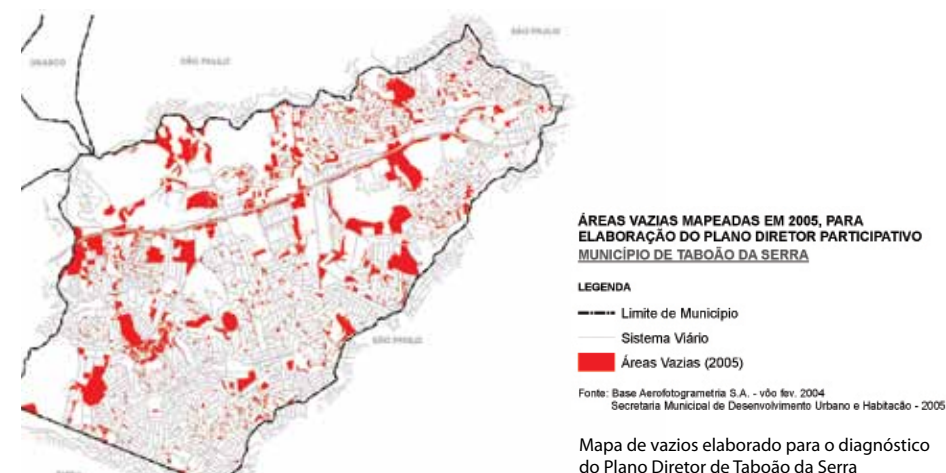
Para o diagnóstico do Plano Diretor foi realizado um levantamento de todas as áreas vazias existentes no município.

Em seguida as áreas vazias foram avaliadas por meio do cruzamento com variáveis como localização, entorno, equipamentos existentes, áreas verdes, infraestrutura, existência de riscos (como enchentes) e fragilidades topográficas.

A partir deste diagnóstico foi possível determinar quais vazios deveriam ser demarcados como ZEIS.

O Plano Diretor foi aprovado no final de 2006, mas nem todas as ZEIS demarcadas no projeto de lei foram aprovadas. Deste então, tem havido muitas discussões sobre o tema na Câmara Municipal e este processo tem resultado em novas aprovações de ZEIS no município.

ATENÇÃO! Mesmo que o plano diretor tenha aprovado apenas algumas zeis, novas ZEIS podem ser criadas por lei a qualquer momento!



- **EXEMPLO:** A Prefeitura Municipal de Taboão da Serra, por exemplo, tem desenvolvido,acionais em ZEIS de vazios. Para isso, tem utilizados diferentes estratégias:

1. VILA PORTUGAL - PAR

- Esta área particular, com 13.425,00 m², foi demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- Com recursos do Programa Federal PAR (Programa de Arrendamento Familiar) a CAIXA comprou o terreno
- A Prefeitura Municipal executou toda infraestrutura do conjunto
- Existe a previsão de construção de uma escola e posto de saúde no entorno, que serão executadas também pela Prefeitura Municipal
- O projeto prevê a construção de 272 unidades habitacionais, com 41,2m², em 20 edifícios de 6 andares
- Obra foi iniciada em 2007 e será finalizada em 2009
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

2. CONJUNTO CIGARREIRAS – CDHU

- Área particular demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- A CDHU desapropriou o terreno e se comprometeu com a construção
- O Projeto prevê a construção de 76 unidades habitacionais, com 36,8m²
- A obra ainda não foi iniciada
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

3. JARDIM SALETE – CDHU

- Esta área partícula foi demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- A CDHU desapropriou o terreno
- A Prefeitura Municipal pagou o projeto de implantação elaborado por uma assessoria técnica especializada em projetos de habitação de interesse social
- O Projeto prevê a construção de 920 unidades habitacionais com tipologia duplex
- A CDHU se comprometeu a executar a construção das habitações
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

desde a aprovação do Plano Diretor, uma estratégia de implementação de novas unidades habita-

4. PARQUE LAGUNA – CRÉDITO SOLIDÁRIO

- Esta área particular vazia, com 15.965 m², foi demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- Este terreno pertence a uma empresa e apresenta problema fundiário-jurídico de dívidas dos proprietários (dois irmãos - 15 matrículas).
- O projeto prevê a construção de 332 unidades habitacionais, em 30 blocos de 5 e 7 pavimentos com apartamentos de 48,2 m²
- Oito associações de moradia estão realizando este projeto em parceria com a Prefeitura
- Os recursos para a compra do terreno e construção das habitações virá do programa federal Credito Solidário, e as famílias retornarão R\$ 30.000,00 ao Fundo de Habitação Municipal
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

5. CONJUNTO HABITACIONAL SANTA TEREZINHA – MINHA CASA MINHA VIDA - ENTIDADES

- Esta área particular, com 12.495,98 m², foi demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- Uma associação de moradia do município encomendou um projeto de viabilidade para o terreno
- A mesma entidade conseguiu negociar o recurso para a compra do terreno e para a construção das moradias através do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades
- A entidade já tem a opção de compra, só falta assinar o contrato
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

6. PARQUE PINHEIRO – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

- Esta área particular vazia foi demarcada como ZEIS-2 no Plano Diretor
- Prefeitura Municipal está elaborando um projeto para implantação de 62 unidades habitacionais nesta área e pretende negociar com alguma incorporadora para que a compra do terreno e a construção seja executada com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida
- Público alvo: famílias de 0 a 3 salários mínimos

PEUC (PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DÍVIDA PÚBLICA

Estes três instrumentos serão estudados de forma conjunta, pois sua aplicação obedece à seguinte seqüência:

1. PEUC

2. IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO


3. DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.

Como se trata de uma seqüência (PEUC, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública), os municípios passam, gradativamente, de indutores a repressores pela má (ou não) utilização do solo urbanizado. E para não haver discussões jurídicas no começo ou no final dessa seqüência é preciso prestar atenção às formalidades previstas no Estatuto da Cidade para a notificação. O plano diretor combinado com a regulamentação posterior deve deixar claro a definição dos locais da aplicação.

E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS), DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS

Essa seqüência atende aos seguintes prazos:

- Para o PEUC:
 - 1 ano, contado a partir da averbação da notificação no cartório de registro de imóveis para o proprietário apresentar projeto na Prefeitura
 - 2 anos para início das obras, contados da data de aprovação do projeto
- IPTU Progressivo no Tempo (com aumento anual da alíquota do imposto): durante 5 anos, aplicável caso não seja atendido qualquer dos prazos do PEUC previstos acima
- Desapropriação com Títulos da Dívida Pública: após os 5 anos de progressividade do IPTU

 **IMPORTANTE!** É a notificação que inicia a contagem dos prazos para o PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que **eles disponham de terrenos bem localizados** em áreas consolidadas e que **usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade**.

Uma boa maneira que conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar o **PEUC** e a seqüência de instrumentos decorrentes em áreas bem localizadas da cidade e estimular os seus proprietários a estabelecer acordos e parcerias com incorporadoras e prefeituras para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

É importante lembrar que:

- A incidência de prazos para o cumprimento de obrigações pelo proprietário **não significa que prefeitura e proprietário devam estar em lados opostos;**
- Ao contrário, **a notificação averbada no cartório não impede que a prefeitura intermedeie uma negociação entre proprietário, construtoras e CAIXA** para realização de empreendimentos habitacionais;

- **A simples notificação do PEUC pode trazer o proprietário de um terreno para negociar** com a prefeitura
- A aplicação da PEUC não impede que o município encontre o melhor enquadramento das possibilidades de aprovação de projetos dentro da legislação municipal
- A área notificada pode ser ZEIS e, se ainda não for, nada impede, que se torne uma ZEIS definida pelo município
- O contexto do PMCMV é extremamente vantajoso para regulamentação e aplicação do PEUC em razão dos prazos previstos pelo PEUC: 1 ano para apresentação de projeto e mais 2 anos para início das obras coincidem com a ampla disponibilidade de dezenas de bilhões de reais em recursos federais para a provisão habitacional de baixa renda
- Caso o proprietário não se mobilize com a notificação de PEUC, a obrigação do pagamento do IPTU Progressivo pode fazê-lo se mobilizar
- Caso o proprietário ainda não tenha se mobilizado com a obrigação do pagamento do IPTU Progressivo, a desapropriação com títulos da dívida pública resgatará este terreno para que o Poder Público possa doá-lo para a execução de projetos habitacionais com os recursos do PMCMV

2 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

1. O QUE É?

O PEUC é um instrumento urbanístico em que a prefeitura obriga o proprietário de um imóvel a fazer melhor uso da localização desse imóvel, fixando um prazo para isso acontecer.

2. PARA QUE SERVE?

Coibir a ociosidade de terrenos bem localizados na cidade ou dotados de infraestrutura pública, estimulando um melhor aproveitamento.


QUEM DEFINE O MELHOR APROVEITAMENTO?

O melhor aproveitamento do imóvel se refere à sua função em relação conjunto da cidade. Ou seja, o melhor uso é julgado a partir do ponto de vista coletivo (o conjunto dos cidadãos), e não do ponto de vista individual (do proprietário).

Esse ponto de vista coletivo é a função social da propriedade definida no:

- Plano Diretor do município, combinado ou não à
- Legislação municipal sobre uso, ocupação e parcelamento do território da cidade, se houver

Essa relação entre a função social da propriedade e o Plano Diretor é expressa pela Constituição brasileira.

 **IMPORTANTE!** A perspectiva coletiva do melhor uso do imóvel dentro da cidade é o que transforma a busca da função social da propriedade em realidade. E o melhor lugar para traduzir aquilo que seja um interesse coletivo para a cidade é o Plano Diretor do município.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

3.1 É PRECISO LEI MUNICIPAL QUE AUTORIZE A PREFEITURA A APLICAR O INSTRUMENTO


Se o Plano Diretor **tiver** incorporado o PEUC:

1. Verificar se o Plano prevê quais são os terrenos sujeitos ao PEUC: O Plano pode esgotar o assunto, dispensando qualquer regulamentação. Mas, sendo necessário criar regras de funcionamento dentro da estrutura da prefeitura, um simples decreto do executivo municipal pode cumprir a função.
2. Nos casos em que o Plano Diretor do município prevê os instrumentos, mas não prevê os critérios para aplicá-lo em não identifica onde será aplicado.

Se o Plano Diretor **não tiver** incorporado o PEUC:

1. Será preciso aprovar lei específica com os critérios de aplicação do PEUC desde que o Plano Diretor pelo menos mencione o instrumento e, mesmo que genericamente, indique as áreas que estariam sujeitas a aplicação do instrumento.

3.2 ALÉM DA LEGISLAÇÃO, É NECESSÁRIO IDENTIFICAR TODOS OS TERRENOS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO DA PEUC

 **ATENÇÃO!** Não basta o Plano Diretor prever o PEUC, é importante também que os terrenos passíveis do PEUC sejam identificados!

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO?

- É fundamental que a regulamentação permita que qualquer cidadão identifique e individualize os terrenos sujeitos o PEUC na cidade
- A regulamentação não precisa listar ou identificar em mapas os terrenos passíveis de aplicação do PEUC. Mas a regulamentação deve dizer claramente quais são os critérios para a aplicação do PEUC;
- A partir dos critérios a comunidade e a prefeitura devem levantar as informações dos terrenos no município e identificar quais são os terrenos passíveis do PEUC
- É interessante que o município preveja qual o tamanho mínimo dos terrenos, para que a aplicação do PEUC seja significativa para o melhor aproveitamento da cidade

● **EXEMPLO 1:** O município pode dizer que todos os terrenos maiores que determinada área ou localizados em determinada zona sejam passíveis de aplicação do PEUC. Essa área costuma representar um mínimo de terreno que permita a implantação de um equipamento público (unidade básica de saúde, escola etc.) ou de um conjunto de moradias.

● **EXEMPLO 2:** Mas se uma cidade definir que somente áreas com mais de 20.000m² estão sujeitas ao PEUC, os cidadãos, legisladores e técnicos deverão saber que certamente reduzirão significativamente a aplicação do instrumento a poucos imóveis na área urbana da cidade.

4.1 COMO DEFINIR “O MELHOR USO OU APROVEITAMENTO” NO PLANO DIRETOR OU NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL?

Os planos diretores e leis municipais costumam trabalhar com duas linhas para caracterizar onde será aplicado o PEUC:

- Situação construtiva – é o quanto de área construída existe sobre ele
- A situação de efetiva ocupação – nos casos em que existe uma construção no imóvel, que está total ou parcialmente vazia há muito tempo.

Os dois casos são definidos pelo município.

- **EXEMPLO:** A cidade de Diadema, no Estado de São Paulo, optou por aplicar as duas situações, conforme artigo 132 de seu Plano Diretor (Lei Complementar nº 273/2008):

“**Art. 85** – Considera-se subutilizado o imóvel que apresente:

I. Subutilização ocupacional: imóveis edificados em Índice de Aproveitamento (IA) superior a 15% (quinze por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) permitido para a zona, e cuja área ocupada da edificação para o exercício da(s) atividade(s) existente(s) no imóvel, for inferior a 15% (quinze por cento) da área construída total, ou;


II. Subutilização construtiva: quando o Índice de Aproveitamento (IA) utilizado no imóvel, considerando a somatória da área construída da(s) edificação (ões) existente(s) no imóvel for inferior a 15% (quinze por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) permitido para a Zona de Uso ou Área Especial.

§ 1º - Para efeito de aplicação da utilização compulsória para imóveis não utilizados ou com subutilização ocupacional, nos termos do inciso I deste artigo, serão considerados os imóveis edificados que estejam desocupados por período superior a 2 (dois) anos.

§ 2º - Não serão consideradas para efeito de cálculo das áreas subutilizadas para efeito da subutilização construtiva, nos termos do inciso II deste artigo, as porções do imóvel recobertas por vegetação de interesse ambiental, conforme análise dos órgãos competentes da Administração Municipal.”

4.2 COMO DEFINIR SUB-UTILIZAÇÃO?

- Uma coisa são terrenos ou glebas totalmente vazias, outra são aqueles que contêm construções, mas que o Plano Diretor considera uma utilização insuficiente diante do potencial e importância que esta área tem para o conjunto da cidade em função, por exemplo, da infraestrutura e equipamentos já disponíveis em seu entorno.
- Nestes casos, a forma mais fácil e objetiva de regulamentação é a adoção de uma “linha de corte” daquilo que é entendido como bom aproveitamento do terreno, para sujeitar todos aqueles que estão abaixo disso – ou seja, aquilo que está abaixo do aproveitamento mínimo.


 **IMPORTANTE!** A lei federal dá a primeira pista. O Estatuto da Cidade define que a “linha de corte” são os imóveis “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente”.

4.3 COMO A LEI MUNICIPAL DEFINE O APROVEITAMENTO MÍNIMO DO IMÓVEL?

- Por meio de um parâmetro, que pode ser, entre outros:
 - Coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo
 - Densidade populacional mínima
 - Cota máxima de terreno por unidade que são números, geralmente definidos para cada uma das zonas da cidade
 - O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída e a área do terreno
 - Esses coeficientes de aproveitamento encontram-se no Plano Diretor, na lei de uso e ocupação do solo ou outra lei de zoneamento de cada município
- **EXEMPLO 1:** Imagine-se que a lei municipal defina um coeficiente de aproveitamento de 2 (dois). Isso permite o proprietário de um terreno de 1000 m² construir um prédio de 2000 m² (em mais de um pavimento). Um coeficiente 3 (três), por sua vez, permite que se construa um prédio com 3000 m² (área construída) na mesma área de 1000 m² (área do terreno).

- **EXEMPLO 2:** Assim, se o coeficiente mínimo de aproveitamento em uma determinada região da cidade for 0,2 de área construída em relação ao terreno (20 metros quadrados de construção, caso adotado o mesmo terreno de 100 m² da figura 03), qualquer imóvel ali situado, que apresente área construída menor que essa proporção será considerado sub-utilizado.

- Densidade populacional mínima é obtida pelo número de habitantes dividido pela área, sendo que o número de habitantes é em função do número de domicílios
- Cota máxima de terreno por unidade é área do terreno dividido pelo número de domicílios

 **ATENÇÃO!** Nas regiões onde seja importante manter áreas sem qualquer construção, não cabe a aplicação do PEUC. É o caso de áreas de interesse para o patrimônio histórico e cultural e de preservação ambiental. Não construir é a função social da propriedade nesses casos.

- A regulamentação pode também definir que terrenos incluídos nos critérios previstos para aplicação do PEUC, por terem determinado uso, não estão sujeitos à aplicação do PEUC.

5. EXEMPLO DE REGULAMENTAÇÃO

5.1 NO PLANO DIRETOR:

O Município de Santo André, São Paulo, regulamentou o PEUC em seu Plano Diretor.

“CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 116. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas Zonas de Qualificação Urbana, Reestruturação Urbana e Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados na Zona de Qualificação Urbana, de Reestruturação Urbana e de Recuperação Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Quadro 3, Anexo XIV.

§ 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no “caput” os imóveis:

- I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV. ocupados por clubes ou associações de classe;
- V. de propriedade de cooperativas habitacionais;
- VI. utilizados como estacionamento na ZEIC A, com área inferior a 1.000m² (mil metros quadrados).

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 117. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 5º. do artigo 116 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo 116 não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.”

5.2 POR REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA:

Mesmo tendo regulamentado o PEUC em seu Plano Diretor, o que já seria suficiente, Santo André, editou um decreto municipal regulamentado os procedimentos para aplicação do instrumento para evitar possíveis discussões sobre sua aplicação. Este decreto prevê inclusive o modelo de Termo de Notificação.

DECRETO Nº 15.379, DE 15 DE MAIO DE 2006

REGULAMENTA os artigos 116 e 117 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, e dá outras providências. JOÃO AVAMILENO, Prefeito do município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais, CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 18.132/2006-7,

DECRETA

Art. 1º. Compete à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SDUH, ou ao órgão que lhe suceder, com apoio dos demais órgãos da administração pública direta e indireta, a aplicação dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelos artigos 116 e 117 da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, no que concerne à não-edificação e à subutilização.

Art. 2º. A incidência dos dispositivos legais citados no artigo anterior terá como critério de aferição a licença urbanística outorgada pelo Município ou o cadastramento para fins tributários.

Parágrafo único. O critério será o do uso efetivo do imóvel quando se tratar de terreno ou gleba utilizado pela administração pública direta e indireta de todas as esferas de governo ou por concessionária de serviço público para o objeto da concessão.

Art. 3º. Considera-se como atividade econômica que não prescinde de edificação para exercer suas finalidades:

- I - Linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;
- II - equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- III - pátios descobertos de deposição ou manobra de containeres, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- IV - pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;
- V - terreno ou gleba vinculados à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de circulação e trânsito quando do licenciamento;
- VI - depósitos de material de construção a céu aberto;
- VII - quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;
- VIII - fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;
- IX - aterros sanitários;
- X - estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto.

§ 1º. Os elementos descritos no “caput” poderão se combinar ou não com área edificada, no mesmo terreno ou gleba, para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º. No caso de se combinarem áreas construídas e as atividades descritas no “caput” no mesmo terreno ou gleba, serão estes considerados subutilizados, nas seguintes condições cumulativamente:

- a) quando a edificação não atingir ao menos a metade do coeficiente mínimo de aproveitamento previsto para a zona;
- b) Se a edificação não se constituir como complemento à atividade licenciada.

Art. 4º. Consideram-se como de interesse do patrimônio cultural os imóveis tombados provisória ou definitivamente por órgão competente, bem como os que vierem a ser assim designados no Plano de Preservação do Patrimônio Cultural.

Art. 5º. Consideram-se como de interesse do patrimônio ambiental os imóveis localizados nas Zonas de Especial Interesse Ambiental, conforme definidos no Plano Diretor ou na lei específica respectiva, além de Unidades de Conservação, assim definidas na legislação pertinente.

Art. 6º. Considera-se como imóvel que exerça função ambiental essencial aquele coberto por mata nativa, primária ou secundária em estágio avançado de recomposição, ou localizado em Área de Proteção Permanente, assim definido em legislação pertinente.

§ 1º. Os imóveis localizados em áreas de preservação permanente – APPs, só serão considerados como exercendo função ambiental essencial na hipótese de contarem com mata nativa, primária ou secundária em recomposição.

§ 2º. Outras hipóteses de função ambiental essencial poderão ser apontadas pelo órgão gestor da política ambiental do Município, de maneira justificada e atendendo a pedido do proprietário notificado, observadas as políticas públicas de preservação e recuperação.

Art. 7º. Não incidirá a obrigação de parcelamento ou edificação compulsória sobre a propriedade de imóveis de clubes, associações de classe ou de cooperativas habitacionais adquiridos pelas respectivas entidades até a data da publicação da Lei Municipal nº 8.696, de 2004.

Art. 8º. O órgão competente poderá escalonar ao longo do tempo as notificações, justificando os critérios, que devem ser em conformidade com os objetivos da política urbana, as finalidades do instituto e as características da subutilização ou não-edificação de glebas e lotes na macrozona urbana.

Art. 9º. Serão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobro de imóveis acima de 1.000m² após a notificação, salvo se a licença contemplar também a edificação respectiva ou se houver a reserva de áreas públicas nos percentuais estabelecidos na legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 10. As notificações se processarão mediante as regras estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 - Plano Diretor Participativo e conforme o modelo que consta no Anexo I.

Art. 11. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.
Prefeitura Municipal de Santo André, em 15 de maio de 2006.

JOÃO AVAMILENO - PREFEITO MUNICIPAL
MARCELA BELIC CHERUBINE - SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
FERNANDO GUILHERME BRUNO FILHO - SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

– EM SUBSTITUIÇÃO –

Registrado e digitado no Gabinete do Prefeito, na mesma data, e publicado.

WANDER BUENO DO PRADO - CHEFE DE GABINETE

ANEXO ÚNICO - TERMO DE NOTIFICAÇÃO

Pelo presente termo, fica notificado _____, proprietário do lote de Classificação Fiscal _____, localizado na (denominação do logradouro) _____, em Santo André-SP, a promover o Parcelamento ou a Edificação compulsórios desse imóvel, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e dos artigos 116 e 117 da Lei Municipal nº 8.696/2004 (Plano Diretor de Santo André).

O terreno objeto desta notificação consta em nosso cadastro imobiliário como área com edificação abaixo do coeficiente mínimo admissível, não cumprindo desta forma o princípio da função social da propriedade urbana, estabelecido pelo Plano Diretor, conforme processo administrativo nº _____.

Em conformidade com o artigo 117 da Lei nº 8.696/2004, fica estabelecido o prazo máximo de 1 (um) ano, contados a partir do recebimento desta, para que seja protocolado o pedido de aprovação de parcelamento ou edificação do referido imóvel.

Ficam excluídos da presente obrigação, os imóveis nas seguintes condições:

I - Utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas atividades;

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais.

Caso o imóvel objeto deste Termo esteja dentro de uma das condições acima listadas, fica facultada a impugnação à presente notificação, sem efeito suspensivo, no prazo de 60 (sessenta dias).

Nota: Esta notificação tem como base o Cadastro de Imóveis Municipais desta Prefeitura. Em caso de discordância no presente cadastro, ou para maiores esclarecimentos, solicitamos vosso comparecimento à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, desta Prefeitura, com agendamento pelo telefone 4433-0480.

Santo André, _____ de _____ de 2006

Nome do Servidor:

IF:


Assinatura:

Notificado: (nome)

Nome do preposto (se pessoa jurídica) Assinatura:

6. COMO APLICAR?

- O município notifica o proprietário a tomar as providências necessárias para o melhor aproveitamento de seu terreno na cidade, dando-lhe um prazo.
- Para que a notificação seja considerada válida, o Estatuto da Cidade exige que seja:
 - Levada ao registro de imóveis (a data da averbação da notificação é que inicia a contagem para os prazos previstos para aplicação do PEUC e demais instrumentos relacionados)
 - Realizada por funcionário da prefeitura, que após três tentativas frustradas, poderá encaminhar o conteúdo da notificação para publicação em edital

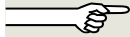
 **ATENÇÃO!** O fato de o município notificar o proprietário mostra que a iniciativa de dar um uso ao imóvel ainda é do proprietário, mas que o poder público municipal caracterizou que esse mesmo imóvel pode e deve ser melhor utilizado, no lugar de ser mantido vazio. Se o terreno for vendido, permutado, cedido, herdado, ou negociado sob qualquer forma, o ônus e os prazos persistirão, pois a sanção é aplicada sobre o terreno e não sobre o proprietário.

- Recebida a notificação, o proprietário tem que tomar as providências para apresentação de um projeto de parcelamento, conjunto habitacional ou outro aproveitamento previsto pelo Plano Diretor para essa área.

Em síntese a regulamentação do PEUC em Santo André pode ser vista no seguinte quadro:

PEUC CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO NA LEGISLAÇÃO EM SANTO ANDRÉ-SP			
IMÓVEIS SUJEITOS À APLICAÇÃO PREVISTA NO PLANO DIRETOR (LEI 8.696/04, ARTS. 116 E 117):			
Localizados na Macrozona Urbana	Imóveis não edificados ou sub-utilizados	Imóveis com área igual ou superior a 1.000m ²	
IMÓVEIS QUE CONFIGURARIAM EXCEÇÕES À APLICAÇÃO DO PEUC			
Atividade econômica sem edificação	Função ambiental reconhecida por órgão técnico	Interesse cultural e patrimonial	Áreas de clubes, associações e cooperativas habitacionais
APLICAÇÃO PREVISTA NO DECRETO Nº 15.379/06			
Discriminação das situações que dispensassem a incidência do PEUC		Procedimentos para a notificação do PEUC	

- A partir desses critérios, o município fez o levantamento dos imóveis existentes em seu cadastro imobiliário fiscal. Assim como em outras prefeituras, esse dado é disponibilizado a partir de um setor encarregado pela cobrança do IPTU (Secretaria de Finanças ou órgão do gênero).
- Para os bairros mais adensados, Santo André considerou subutilizado todos os imóveis cuja área construída fosse menor que o coeficiente de aproveitamento 0,2 em relação ao terreno. E nas áreas de vazios urbanos (que no caso da cidade são representados principalmente pela antiga região industrial da cidade conhecida como Eixo Tamanduateí), era considerado sub-utilizado tudo o que não atendesse o coeficiente de 0,4.

 **IMPORTANTE!** Em vazios urbanos melhor dotados de infraestrutura, o aproveitamento mínimo imposto foi maior.

- O resultado foi o seguinte levantamento de área disponível para a expansão urbana, dentro daquilo que já era a própria cidade (a Macrozona Urbana):

PEUC DEFINIÇÃO DOS IMÓVEIS EM SANTO ANDRÉ			
DEFINIÇÃO DOS IMÓVEIS SUJEITOS À APLICAÇÃO DO PEUC			
CARACTERÍSTICAS	IMÓVEIS	ÁREA	% DO TOTAL
Imóveis com área igual ou superior a 1.000m ² , não edificados ou sub-utilizados, situados na Macrozona urbana	885	11.065.158,18 m ²	100
Imóveis excluídos da aplicação do PEUC	190	3.848.315,43 m ²	34,78
Imóveis passíveis da aplicação do PEUC	695	7.216.842,75 m ²	65,22
DEFINIÇÃO DOS 190 IMÓVEIS EXCLUÍDOS DA APLICAÇÃO DO PEUC			
Imóveis ocupados por clubes ou associações de classe	8	226.13,00 m ²	2,04
Imóveis de propriedade de cooperativas habitacionais	6	389.466,43 m ²	3,52
Imóveis totalmente ocupados por atividades econômicas que não exijam edificação	131	1.059.165,00 m ²	9,57
Imóveis ocupados por favelas ou loteamentos irregulares	45	2.173.554,00 m ²	19,64
TOTAL	190	3.848.315,43 m²	34,78

Fonte: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos da Prefeitura de Santo André apud BRUNO FILHO et al, 2006.


- Depois de identificar quais eram os terrenos sujeitos ao PEUC, o Município definiu um escalonamento para fazer as notificações.
- Das 695 áreas identificadas para a notificação, 100 foram definidas como prioritárias, combinando dois fatores:
 - Áreas definidas como ZEIS vazias
 - Áreas sem aproveitamento ou com aproveitamento muito baixo (imóveis com área construída igual a 0 ou a 0,1, se comparadas à área do terreno)
- Até o final de 2008, todas essas primeiras 100 áreas foram notificadas
- O passo seguinte, a averbação no cartório de registro de imóveis, teve distintos encaminhamentos:
 - O município possui dois cartórios de registro de imóveis. O primeiro é responsável pelas áreas centrais, mas também abrange uma ampla periferia já adensada. O segundo cartório responde por grandes vazios urbanos próximos ao centro da cidade, bairros de classe média e uma periferia um pouco menos adensada.
 - Em ambos os cartórios a averbação da notificação não foi aceita quando o proprietário notificado conseguiu registrar a transferência de propriedade para outro, antes da notificação ser averbada no documento do imóvel.
 - O problema é relevante, mas há que se ressaltar que o município conseguiu averbar algumas dezenas de imóveis (todos no 2º Cartório de Registro de Imóveis), em especial aqueles formadores de vazios urbanos no chamado Eixo Tamanduateí.

Apesar de caminhar com o PEUC, Santo André não aprovou até o momento legislação de IPTU progressivo, o que esvazia a força do Município para exigir o cumprimento dos prazos definidos para apresentação de projeto ou início das obras.

8. É PRECISO TER OS TRÊS INSTRUMENTOS REGULAMENTADOS PARA IMPLEMENTÁ-LOS?

Não!

- A progressividade do IPTU (com eventual revisão de planta genérica de valores do Município e das alíquotas incidentes) pode ser regulamentada no curso da aplicação do PEUC
- Mas é **indispensável** que o PEUC comece a ser aplicado

 **ATENÇÃO!** Não se pode negligenciar a regulamentação do IPTU progressivo no tempo. Caso passado um ano da notificação do proprietário sem que este apresente qualquer projeto de utilização do imóvel, a progressividade da alíquota do IPTU já deve estar em vigor para representar uma efetiva punição à inércia do proprietário.

3 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

PARA COMEÇAR, COMO SE CHEGA AO VALOR DO IPTU PARA TODOS OS TERRENOS DA CIDADE?

Cada cidade possui uma planta de valores para todo o seu território. Por exemplo, áreas mais sofisticadas ou com maior infraestrutura possuem maior valor e vice-versa. **É o valor do terreno que é considerado pela prefeitura.**

Além dessa planta de valores dos terrenos na cidade, cada município precisa estabelecer uma alíquota, que é uma porcentagem do valor do terreno.

As alíquotas podem mudar em função do uso, localização e tamanho do terreno.

O valor devido de IPTU é sempre calculado da seguinte forma:

$$\text{IPTU} = \text{VALOR DO TERRENO} \times \text{ALÍQUOTA DEFINIDA PARA O LUGAR}$$

- **EXEMPLO:** Se a alíquota do imposto é de 1% para um imóvel que a prefeitura considere valor R\$40.000,00, o IPTU daquele ano será R\$ 400,00. Apesar desse pagamento poder ser parcelado pelo município, o valor devido (os R\$400,00, no caso) é calculado somente uma vez por ano.

1. O QUE É?


O IPTU progressivo no tempo também é um instrumento urbanístico que pune o proprietário de terreno urbano pouco ou não aproveitado com o aumento anual da alíquota de IPTU do imóvel enquanto for descumprida a obrigação de fazer melhor uso desse terreno.

E NO QUE É DIFERENTE O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO?

- A progressividade é o aumento da alíquota do imposto (e não do valor do terreno) para as situações que a lei municipal determinar.
- A progressividade do IPTU no tempo é diferente de sua progressividade em relação ao espaço e ao uso.
- A diferenciação de alíquotas de IPTU pelo tamanho e pelo uso do imóvel já são aplicadas e consolidadas na legislação tributária municipal. São exemplos dessa diferenciação:
 - Imóveis maiores (com maior potencial de aproveitamento) em relação a casas e pequenos comércios, situados no mesmo bairro
 - Imóveis comerciais, que costumam pagar IPTU mais alto, em relação aos residenciais
- Essa progressividade não se confunde com a progressividade no tempo, trazida pelo Estatuto da Cidade. A progressividade no tempo é o aumento anual da alíquota do IPTU, no caso de descumprimento do PEUC.
- A criação dessa modalidade de progressividade de IPTU tem outra natureza. Enquanto o primeiro tipo de progressividade (que já é aplicado) é de caráter fiscal, o **aumento da alíquota de IPTU no tempo tem um caráter de punição.**
- Um aspecto importante: por não possuir natureza fiscal, **não cabe isenção para os casos de IPTU progressivo no tempo.**

2. PARA QUE SERVE?

Assim como o PEUC, o IPTU progressivo no tempo também é um instrumento previsto na Constituição Federal para indução da ocupação e melhor aproveitamento do território urbano.

 **ATENÇÃO!** De nada adianta a implementação do IPTU progressivo no tempo (com o aumento anual das alíquotas) se os valores considerados pela prefeitura para os terrenos da cidade estiverem muito abaixo da realidade do mercado.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- Primeiro, é verificar se houve descumprimento do PEUC. O Estatuto da Cidade é bastante claro ao prever esse descumprimento como condição de aplicação do IPTU progressivo no tempo.
- Novamente, o município (não somente a prefeitura e a câmara de vereadores, mas também a comunidade) deve se preocupar em regulamentar por lei de progressividade das alíquotas do IPTU.
- A discussão sobre as alíquotas que representarão a progressividade são extremamente importantes. É nelas que está todo o fundamento do instrumento. **E a população deve participar ou exigir a participação nessa discussão!**
- Como envolve impostos, a regulamentação deve ocorrer por lei.
- As alíquotas previstas na lei não podem ser aplicadas no mesmo ano em que foram aprovadas. Somente no ano seguinte.

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO?

- Basicamente, a regulamentação deve prever quais serão as alíquotas que representem a progressividade no tempo.
- **Apesar do Estatuto da Cidade falar expressamente disso, cabe à regulamentação repetir que não cabe isenção às alíquotas progressivas ali previstas.**

5. COMO APLICAR?

- A alíquota deve ser aumentada durante cinco anos consecutivos.
- O aumento deve se limitar ao dobro do ano precedente, limitando-se à alíquota máxima de 15% do valor do imóvel.
- O limite que a lei federal admite para a alíquota é sempre de 15%. Caso o proprietário persista descumprindo sua obrigação de fazer uso do imóvel, a alíquota de 15% se mantém.

- **POR EXEMPLO:** Assim, voltando-se ao exemplo do imóvel de R\$40.000, com alíquota de 1%. A aplicação do IPTU progressivo no tempo deve ocorrer durante cinco anos. No primeiro ano de aumento, poderá chegar a 2%, sendo o IPTU devido para o imóvel de R\$800,00. Imaginando-se o aumento sempre de acordo com o máximo previsto na lei, serão 4%, 8%, 15% e 15%, caso considerados o segundo, o terceiro, o quarto e o quinto ano de aplicação.

Em termos de valores, aquele proprietário que não cumpriu a obrigação de parcelar ou edificar em seu terreno, deixará de pagar R\$400,00 (com a alíquota de 1%) para ter que pagar ao final do período, R\$6.000,00 (com a alíquota de 15%).

4 DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

1. O QUE É?

É a perda da propriedade particular sobre um terreno urbano em favor da prefeitura, mediante o pagamento com títulos da dívida pública. Como é uma penalidade, também é conhecida como desapropriação-sanção.

O QUE SÃO OS TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA?

Os títulos da dívida pública (os chamados precatórios) funcionam como se fossem “notas promissórias”. A prefeitura assume o compromisso de pagar futuramente determinado valor para o proprietário.

NO QUE ESSA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO COM TÍTULOS DIFERE DA DESAPROPRIAÇÃO QUE JÁ EXISTE?

- Diferentemente das desapropriações comuns, a prefeitura não precisaria ter previamente em caixa os recursos necessários para decretar a utilidade pública ou interesse social do imóvel.
- A quitação desses títulos pode ocorrer em até dez anos pela prefeitura, em parcelas iguais (que serão anualmente acrescidas de juros anuais de 6%).
- O valor do imóvel que deverá ser pago em títulos é aquele mesmo valor utilizado para o cálculo do IPTU.


2. PARA QUE SERVE?

É um instrumento urbanístico de penalização para o dono do terreno urbano que descumprir a função social definida pelo Plano Diretor ou demais leis municipais (se houver).

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- Não é necessário regulamentar essa desapropriação, que já é tratada pelas leis federais de emissão de títulos da dívida pública, desapropriação e pelo Estatuto da Cidade. Mas o município pode prever o instrumento no Plano Diretor e regulamentar procedimentos internos dentro dos setores da administração.

- Mas, sem dúvida, é condição para a aplicação da desapropriação-sanção a plena aplicação do PEUC e do IPTU progressivo no tempo. Somente o descumprimento de ambos os instrumentos pelo proprietário enseja a pena de perda da propriedade.
- Uma vez que o foco principal do instrumento é a possibilidade de pagamento com títulos da dívida pública, sempre que precisar ser emitido um título, é necessária a prévia autorização do Senado Federal.

 **ATENÇÃO!** Apesar de facilitar o pagamento da indenização, o município que for aplicar a desapropriação-sanção deve ter “saúde financeira” para emissão de títulos da dívida. Isso porque a autorização pelo Senado Federal leva em consideração a capacidade financeira do município assumir dívidas.

4. COMO APLICAR?

- A prefeitura deverá editar decreto de utilidade pública ou interesse social, conforme o caso, e promoverá a desapropriação amigável ou litigiosa, como faria em qualquer outra situação.
- Concluída a desapropriação, o imóvel passa para a titularidade da prefeitura: esse é o momento de incorporação ao patrimônio público.
- **A partir da data de incorporação ao patrimônio, a prefeitura terá cinco anos para realizar a adequação e aproveitamento do imóvel os termos previstos pela lei municipal.**
- A execução desse melhor aproveitamento do imóvel pode ser realizado diretamente pela prefeitura ou por terceiros autorizados ou contratados pela prefeitura.

5 CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

1. O QUE É?

O **Consórcio Imobiliário** é um mecanismo para viabilizar parcerias entre proprietários de imóveis e prefeituras para urbanizar áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e/ou contenham imóveis subutilizados ou não utilizados.

No **Consórcio Imobiliário** o proprietário transfere para o Poder Público Municipal um imóvel e este se responsabiliza por executar as obras de infraestrutura e urbanização (abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água, iluminação pública), parcelamento ou até a construção das habitações. Em troca, o proprietário do terreno ganha alguns lotes ou unidades habitacionais no mesmo valor que tinha o terreno antes das obras. Os demais lotes ou unidades habitacionais ficam para o Poder Público, que poderá comercializá-los, cedê-los ou utilizar qualquer modalidade para atender a população que necessita de habitação.

Este instrumento também pode ser utilizado em conjunto com o instrumento de IPTU Progressivo no Tempo. O Proprietário pode transferir as obras de urbanização ou edificação para o Poder Público quando estiver sujeito ao IPTU Progressivo no Tempo.

2. PARA QUE SERVE?

- Induzir e viabilizar a utilização de terrenos estratégicos para o desenvolvimento do município.
- Urbanização e edificação de uma área específica;
- Aumentar a oferta de terra urbanizada para as classes populares;
- Viabilizar empreendimentos em casos nos quais o proprietário não tem condições de fazê-los sozinho.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

Para implementar o Consórcio Imobiliário é importante seguir os seguintes passos:

Se o Plano Diretor **não tiver** incorporado o Consórcio Imobiliário:

- Elaborar um projeto de lei que permita ao Poder Público Municipal estabelecer contratos de consórcio imobiliário com particulares;

Se o Plano Diretor **tiver** incorporado o Consórcio Imobiliário:

- Verificar se o consórcio imobiliário é aplicável a partir do Plano Diretor ou se necessita de regulamentação específica;
- Se o consórcio imobiliário não for aplicável a partir do Plano Diretor será necessário regulamentar este instrumento e aprovando na Câmara Municipal.

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO?

Definição de onde se aplica o instrumento no município;

- **EXEMPLO:** “o instrumento do Consórcio Imobiliário pode ser aplicado em toda área compreendida no perímetro”

Definição das regiões prioritárias de aplicação do instrumento;

- **EXEMPLO:** “o instrumento do Consórcio Imobiliário deverá ser aplicado prioritariamente na macrozona de urbanização prioritária”

Estabelecimento dos critérios e procedimentos para aplicação do instrumento.

5. EXEMPLOS DE REGULAMENTAÇÃO: O URBANIZADOR SOCIAL

Um instrumento semelhante ao Consórcio Imobiliário, chamado **Urbanizador Social**, tem sido utilizado na região metropolitana de Porto Alegre no Rio Grande do Sul. Este instrumento foi regulamentado em Porto Alegre e em São Leopoldo.

O **Urbanizador Social** é uma parceria entre o poder público e o loteador privado para produção/oferta de lotes regulares para a população de baixa renda, estabelecendo parcerias entre empreendedores irregulares, formais e também cooperativas habitacionais autogestionárias e a prefeitura.

Entre os compromissos do poder público estão:

- a priorização da tramitação administrativa
- admissão da urbanização parcial ou progressiva
- demarcação de Área Especial de Interesse Social

Entre os compromissos do urbanizador social estão:

- execução de lotes ou unidades com preço compatível com a urbanização social
- implantação de urbanização progressiva e construção de equipamentos comunitários.

Como contrapartida pelas prerrogativas de que seus projetos, os empreendedores caracterizados como “urbanizadores sociais” poderão alternativamente:

- repassar ao Município um percentual dos lotes produzidos
- comercializar diretamente uma parte dos lotes para adquirentes indicados pelo Poder Público
- doar parte do terreno para que seja destinado a outras finalidades públicas
- construir equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda
- acordar com o Poder Público um abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda familiar das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária

O acordo entre as partes é firmado através de um TERMO DE COMPROMISSO do qual constam as obrigações das partes e as penalidades em caso de inadimplemento.

5.1 NO PLANO DIRETOR

O município de São Leopoldo, RS, regulamentou o programa Urbanizador Social em seu Plano Diretor.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO

Estado do Rio Grande do Sul do Município de São Leopoldo

LEI Nº 6.125, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006.
Dispõe sobre o Plano Diretor.

Art. 83. Para atendimento do déficit anual e da demanda habitacional prioritária, o Município admitirá parcerias e consórcios com o empreendedor e a iniciativa privada, em áreas a serem delimitadas como AEIS III, através do instrumento Urbanizador Social.

§ 1.º O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas indicadas pelo Município, em atendimento ao Macrozoneamento deste Plano Diretor.

§ 2.º No caso de parcerias com Urbanizadores Sociais, deverá o Poder Público Municipal promover ações com vistas à redução dos custos de produção dos empreendimentos de caráter social, exigindo em contrapartida, a redução do preço de venda das unidades produzidas ou ainda, a doação pelo empreendedor de unidades a serem destinadas ao atendimento da demanda habitacional prioritária do Município.

§ 3.º A contrapartida citada no § 2º deste artigo deverá ser proporcional à redução de custos de produção referida, visando o atendimento das necessidades habitacionais das famílias de baixa renda.

5.2 POR LEI ESPECÍFICA:

No Município de Porto Alegre elaborou-se um projeto de lei para regulamentar o Urbanizador Social que já estava previsto no Plano Diretor. Esta regulamentação foi uma resposta a algumas das reivindicações dos setores populares.

PROJETO DE LEI URBANIZADOR SOCIAL – PORTO ALEGRE

LEI Nº 9.162, de 08 de julho de 2003.

Regulamenta os §§ 3º e 4º do art. 76 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, dispondo sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais.

CAPÍTULO I DO URBANIZADOR SOCIAL

Art. 1º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária ou, ainda, na regularização de parcelamentos do solo, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

Parágrafo único. A regulamentação de parcelamento do solo de que trata o “caput” deste artigo não poderá ocorrer nos casos de loteamentos irregularmente instalados sobre Áreas de Preservação Permanente, nos termos definidos pela legislação em vigor.

Art. 2º A Urbanização Social é função pública relevante que será desempenhada pelo empreendedor privado em parceria com o Poder Executivo Municipal.

Art. 3º O Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município, interessado em realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Poder Público como aptas a receber habitação e em desenvolver parceria visando à produção de habitação de interesse social.

§ 1º - O Município manterá um Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais - CMUS, resultante de análise técnica e idoneidade financeira do empreendedor, pessoa física ou jurídica.

§ 2º - As cooperativas habitacionais autogestionárias cadastradas pelo Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB) serão equiparadas a Urbanizadores Sociais para todos os efeitos, desde que tenham responsável técnico registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), comprovadamente produzam Habitação de Interesse Social e a gleba objeto do projeto de parcelamento do solo tenha situação dominial regular, atendendo aos requisitos do § 1º deste artigo.

CAPÍTULO II DA PARCERIA ENTRE O MUNICÍPIO E O URBANIZADOR SOCIAL

Art. 4º A parceria entre o Poder Público e os empreendedores se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, que se constituirá em ato administrativo decorrente da concertação administrativa.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso está regrado em capítulo próprio nesta Lei.

Art. 5º Para realização da parceria, o Município compromete-se a:

- a) vistoriar a gleba para verificar se é passível de realização da parceria com vistas à urbanização social;
- b) analisar e emitir parecer justificado sobre o interesse do Município no empreendimento;
- c) analisar as planilhas de custos e o perfil socioeconômico dos futuros adquirentes, a fim de avaliar se a finalidade da parceria - produção de Habitação de Interesse Social - HIS - está sendo cumprida;
- d) restringir as garantias a que se refere o art. 147 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA), a 30% (trinta por cento) da área total de lotes do empreendimento;
- e) priorizar a tramitação administrativa, visando à agilização da aprovação do empreendimento;
- f) possibilitar a urbanização parcial e/ou progressiva do empreendimento;
- g) gravar a gleba como Área Especial de Interesse Social, bem como propor a alteração do regime urbanístico, quando possível e necessário, com a devida anuência do Poder Legislativo, de acordo com o disposto no art. 78, inciso II, da Lei Complementar nº 434, de 1999;
- h) atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

§ 1º - Quando, dentro do exercício do seu poder discricionário, o Município assumir a responsabilidade pelos estudos ambientais e/ou projetos urbanísticos e complementares, estes deverão ser selecionados de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e a partir de critérios definidos por decreto regulamentador, garantindo a participação no certame licitatório tão somente de profissionais legalmente habilitados.

§ 2º - As áreas públicas, decorrentes de empreendimentos de parcelamento do solo, com destinação fora dos limites da gleba, de acordo com o previsto no art. 138 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 434, de 1999, deverão ser preferencialmente viabilizadas em projetos de urbanização social decorrentes desta Lei.

§ 3º - A alínea “d” deste artigo não se aplica às cooperativas habitacionais autogestionárias, que serão dispensadas da prestação de garantias, na forma do art. 147, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 6º Como parte de sua contrapartida na parceria, em glebas situadas na Área de Ocupação Intensiva definida pela Lei Complementar nº 434, de 1999, desde que haja parecer motivado emitido pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE), o Município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação pública decorrentes do parcelamento, observando os percentuais indicados no art. 144 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e as regras do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na forma definida em decreto regulamentador.

Art. 7º O Município indicará áreas nas quais as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana estão aptas a receber empreendimentos de urbanização social, tendo em vista as estratégias e o modelo espacial previsto na Lei Complementar nº 434, de 1999.

Parágrafo único. O Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas atingidas pela indicação de áreas referidas no “caput”, a fim de estruturar um cadastro das propriedades prioritárias para fins de intervenção através do Urbanizador Social.

Art. 8º Para a realização da parceria, o empreendedor, denominado Urbanizador Social, compromete-se a:

- a) realizar a urbanização progressiva, na forma acordada no Termo de Compromisso;
- b) apresentar planilha do custo do empreendimento, demonstrando a relação entre o valor nele investido e o custo para os adquirentes;
- c) apresentar planilha com o perfil socioeconômico dos adquirentes;
- d) destinar uma contrapartida ao Município, em valor previamente acordado pelos parceiros, na forma constante do Termo de Compromisso;
- e) produzir lotes ou unidades habitacionais a preço compatível com a urbanização social, conforme acordado no Termo de Compromisso;
- f) atender a todas as exigências constantes do Termo de Compromisso.

Parágrafo único. Para efetivação do previsto na alínea “d” deste artigo, serão admitidas, alternativamente, as seguintes contrapartidas:

- a) repasse ao Poder Público de um percentual dos lotes produzidos;
- b) comercialização direta de parte dos lotes com adquirentes indicados pelo Poder Público;
- c) doação de terreno a ser destinado a outras finalidades públicas;
- d) construção de equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda;
- e) conversão do valor da contrapartida em abatimento no preço final dos lotes, de tal forma que seja compatível com a renda das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária, nos termos do art. 22, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

CAPÍTULO III

DA TRAMITAÇÃO DOS EXPEDIENTES DE URBANIZAÇÃO SOCIAL

Art. 9º Nos projetos de parcelamento do solo protocolados na categoria Urbanização Social, a Administração admitirá a urbanização progressiva do empreendimento.

§ 1º - A urbanização progressiva será compreendida como implantação gradativa da infra-estrutura urbana, entendida conforme definição do art. 63, § 1º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

§ 2º - Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, a Administração Municipal admitirá as seguintes formas de urbanização progressiva, que terão prazos e cronograma de implantação constantes do Termo de Compromisso:

a) implantação da infra-estrutura por setores do parcelamento, com definição de áreas onde ela será instalada em primeiro lugar;

b) implantação completa da infra-estrutura em etapas sucessivas.

§ 3º - A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infraestrutura progressivamente instalada.

Art. 10 Na análise dos projetos de parcelamento do solo, enquadrados na categoria de Urbanizador Social, considerando a função pública relevante atendida nestes empreendimentos realizados em parceria público-privada, poderão ser admitidas, além da urbanização progressiva, urbanização parcial e/ou padrões urbanísticos diferenciados, nos termos desta Lei e conforme definições do Termo de Compromisso.

§ 1º - Para viabilizar os projetos de parcelamento do solo protocolados pelos Urbanizadores Sociais, a análise dos expedientes, tal como mencionada no "caput", dar-se-á caso a caso, a fim de verificar as especificidades topológicas, geográficas, jurídicas, técnicas, econômicas e sociais de cada projeto de parcelamento.

§ 2º - Em qualquer hipótese, as condições da implantação de projetos do Urbanizador Social deverão ser apreciadas e aprovadas pela CAUGE e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA).

§ 3º - Compete à CAUGE avaliar e emitir parecer sobre a implantação dos empreendimentos decorrentes do Urbanizador Social, visando garantir a finalidade para a qual a parceria foi instituída, a saber, a produção de habitação de interesse social.

§ 4º - O monitoramento da implantação de parcelamentos do solo pela modalidade Urbanizador Social será feito pelo Sistema Municipal de Planejamento, na forma de decreto regulamentador.

Art. 11 Os compromissos das partes serão fixados, caso a caso, com a participação da CAUGE e do CMDUA, conforme procedimentos a serem definidos no decreto regulamentador, considerando:

I - comprometimento com as condicionantes ambientais do terreno;

II - regime urbanístico vigente e eventual necessidade de mudança de regime com a possível valorização agregada ao terreno;

III - necessidades de equipamentos públicos e/ou comunitários como escolas, praças e postos de saúde;

IV - o déficit anual da demanda habitacional prioritária, nos termos do art. 22, § 3º, da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Parágrafo único. A CAUGE deverá atentar para o equilíbrio das contrapartidas do empreendedor e do Poder Público, nos casos em que o Município utilizar a faculdade prevista no art. 6º desta Lei.

Art. 12 Em qualquer caso, os projetos de implantação de parcelamento do solo através do Urbanizador Social terão a área gravada como AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, nos termos do art. 78 da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 13 Os projetos de parceria para a urbanização social submetem-se aos licenciamentos ambiental e urbanístico, observadas as disposições vigentes e as especificidades previstas nesta Lei.

§ 1º - O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), após a obtenção da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo (DM), será encaminhado, contendo: traçado de loteamento, perfis transversais das vias projetadas, planilha de controle e registro, laudo técnico de cobertura vegetal, selo de identificação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 2º - O projeto urbanístico de loteamento, após aprovação do EVU, será acompanhado dos documentos exigidos na legislação específica, onde se inclui a licença ambiental e, além da planta geral do loteamento, os seguintes projetos complementares: geométrico, rede de água, esgoto cloacal (quando houver rede no local), esgoto pluvial e movimentação de terras.

§ 3º - O projeto de loteamento será aprovado após a formalização de garantias previstas no art. 147 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e definidas na forma do art. 5º, alínea "d", desta Lei, sendo posteriormente encaminhado pelo loteador ao Registro de Imóveis.

§ 4º - Depois de registrado, o loteamento receberá o licenciamento urbanístico e a licença de instalação e, após, com base em um Termo de Compromisso e cronograma a ser apresentado pelo loteador, deverão ser apresentados os projetos de pavimentação, iluminação de vias e praças, paisagístico de praça e arborização de vias.

§ 5º - O Termo de Compromisso disporá sobre o cronograma para a apresentação dos referidos projetos, bem como sua obrigatoriedade, considerando a peculiaridade de cada empreendimento.

Art. 14 Na hipótese de produção de lotes, o empreendedor poderá oferecer aos adquirentes alternativas de projetos de edificação aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Viação - SMOV.

§ 1º - Para atender ao disposto no "caput", a partir da aprovação do projeto urbanístico, o Urbanizador Social poderá requerer a Aprovação de Edificação, mediante vinculação a uma ou mais tipologias de lote, constantes no projeto urbanístico.

§ 2º - O Licenciamento para Construção das edificações somente será emitido após o Licenciamento Urbanístico.

CAPÍTULO IV

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 15 O Termo de Compromisso é o ato administrativo negociado, decorrente da concertação entre o Município e o Urbanizador Social, e constituir-se-á em título executivo extrajudicial, na forma do art. 585, II, do Código de Processo Civil.

Art. 16 Constituem-se elementos obrigatórios do Termo de Compromisso:

a) etapas da urbanização progressiva, indicando prazos e condições para o cumprimento da obrigação, aplicáveis a cada caso, na forma definida pela CAUGE;

b) penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo Município, em caso de constatação de desvio de finalidade na implantação do parcelamento;

c) previsão da forma de notificação do empreendedor e do Poder Público Municipal, na hipótese de atraso ou descumprimento do Termo de Compromisso;

d) a explicitação das obrigações previstas para o Município e para o empreendedor na parceria, na forma estabelecida nos arts. 4º, 5º, 8º e 11 desta Lei;

e) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria, dentre aquelas previstas no parágrafo único do art. 8º desta Lei.

Art. 17 Após a Licença Prévia e antes da Licença de Instalação, será firmado o Termo de Compromisso, no qual constará o previsto nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” do art. 16 desta Lei, bem como indicação estimada do valor e da forma da contrapartida, conforme previsto na alínea “e” do referido artigo.

Parágrafo único. Se, após a apresentação dos projetos previstos no § 4º do art. 13, for verificada alteração dos valores estimados para o custo total do empreendimento e para as contrapartidas do empreendedor, o Termo de Compromisso será aditado para fins de retificação do valor e, eventualmente, da forma das contrapartidas.

Art. 18 Os Urbanizadores Sociais que descumprirem as obrigações constantes do Termo de Compromisso firmado com o Município não poderão com ele contratar, realizar outros empreendimentos em parceria com o Poder Público Municipal, receber incentivos ou benefícios fiscais, até que o inadimplemento seja regularizado.

§ 1º - O Município deverá notificar o empreendedor da incidência do previsto no “caput” deste artigo.

§ 2º - Na hipótese do Município descumprir as obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso, estará sujeito a indenização equivalente.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19 O Município de Porto Alegre, juntamente com o empreendedor parceiro, deverá realizar todos os esforços institucionais necessários para que a comercialização com adquirentes de lotes em loteamentos aprovados de acordo com esta Lei seja financiada por estabelecimentos credenciados pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Art. 20 As medidas compensatórias exigidas de outros empreendimentos da Cidade poderão ser executadas nos projetos de parceria entre público e privado decorrentes desta Lei, visando à urbanização social.

Art. 21 Os estudos ambientais e os projetos urbanísticos e complementares poderão ser custeados pelo Fundo Pró-Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre e/ou pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento (FMD).

Parágrafo único. Anualmente, o Município incorporará ao orçamento dos referidos Fundos dotação para o pagamento dos estudos ambientais, urbanísticos ou projetos complementares.


Art. 22 As multas decorrentes dos eventuais descumprimentos do Termo de Compromisso serão recolhidas ao Fundo Pró-Defesa do Meio Ambiente de Porto Alegre.

Art. 23 Esta Lei será objeto de decreto regulamentador no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 08 de julho de 2003.

6. COMO APLICAR?

- Depois de regulamentado, em cada caso de Consórcio que se desejar realizar, o mesmo deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público, as condições para a realização da obra, a forma de pagamento ao proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.
- O pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário. Se a obrigação for de parcelar, deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, e se for de utilizar ou edificar deverá receber como forma de pagamento unidades edificadas.
- **O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.**

 **ATENÇÃO!** Com o estabelecimento do Consórcio Imobiliário sobre uma área sujeita ao PEUC o Poder Público assume a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para um imóvel urbano que não cumpre com a função social, o que resulta no cumprimento do prazo estabelecido na lei municipal específica. O não cumprimento deste prazo implica em improbidade administrativa para os agentes públicos.

7. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programas federal, é muito importante que eles disponham de terrenos bem localizados em áreas consolidadas e que usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Uma boa maneira que conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar o Consórcio Imobiliário, estimulando os seus proprietários a estabelecer acordos e parcerias com prefeituras para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

É importante lembrar que existem diferentes maneiras de fazer com que os Consórcios Imobiliários sejam usados para viabilizar projetos de habitação utilizando recursos do Programa Minha Casa Minha Vida:

- O proprietário que precisa cumprir com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o seu imóvel que não tenha condições econômicas para cumprir com esta obrigação poderá requerer ao Poder Público municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário;
- O proprietário que tem um terreno demarcado como ZEIS, mas que não tenha interesse em executar a obra sozinho, pode recorrer ao Poder Público municipal e estabelecer de consórcio imobiliário e depois de concluída a urbanização, os lotes serão distribuídos entre o proprietário e o Poder Público; este pode utilizar a parte dos lotes que lhe pertence para realizar um projeto com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

8. EXEMPLOS DE IMPLEMENTAÇÃO EM SÃO LEOPOLDO:

O município de São Leopoldo faz parte da Região Metropolitana de Porto Alegre, situando-se a 34 km da capital gaúcha. Tem uma população de 211.663 habitantes em uma área de 102,313 km².

No município cerca de 5000 famílias necessitam ser reassentadas (aproximadamente 8% da população):

- Déficit habitacional – 3.458 domicílios
- Inadequação habitacional por carência ou deficiência de infraestrutura – 6.090 domicílios
- Não existe oferta de terrenos populares.

A primeira experiência do Urbanizador Social, que inicialmente beneficiou 52 famílias com lotes urbanizados e moradia, ocorreu no Loteamento Taim 2:

- Gleba de 9,3 ha, a 1 km do centro da cidade, lindeira a loteamento informal consolidado e pertencente ao mesmo empreendedor que promoveu este loteamento
- Localizada em área com problemas de drenagem e próxima a dique pertencente à estrutura de macro-drenagem da cidade que está parcialmente ocupado por habitações irregulares
- Necessidade de reassentamento de 104 famílias que habitam as margens do dique (25 estão dentro da matrícula do imóvel)

O convênio entre a Prefeitura de São Leopoldo e a Imobiliária Solar para implantação do programa foi assinado no dia 13 de junho de 2007. Inicialmente o convenio beneficiou 52 famílias com lotes urbanizados. Além destes, as famílias terão a construção das casas financiadas pela CAIXA.

As demais 170 famílias do Loteamento Taim 2 foram cadastradas pela Secretaria Municipal de Habitação (Semhab) para serem incluídas no Programa Crédito Solidário da CAIXA.

8.1 PAPEL DO EMPREENDEDOR:

- Produção de 321 lotes urbanizados de 160m²
- Infra-estrutura completa, porém flexibilizada
- Implantar solução de drenagem local
- Doar 52 lotes para reassentar as 104 famílias localizadas na beira do dique em sobrados
- Doar 52 unidades habitacionais para atender à metade das famílias reassentadas
- Aprovar cronograma físico-financeiro de implementação do empreendimento
- Vender os demais lotes para famílias indicadas pelo poder público, com renda de até 5 S.M. por R\$15.000,00 parcelado em 120 vezes

8.2 PAPEL DO PODER PÚBLICO:

- Demarcação de ZEIS para viabilizar lotes menores do que o padrão (300m²)
- Aprovação agilizada
- Trâmite junto ao Ministério da Integração (dique)
- Autorização para que o empreendedor possa realizar a urbanização de forma progressiva
- Organização da demanda e o reassentamento das famílias
- Realizar os investimentos em pavimentação, micro-drenagem e abastecimento de água na região, já previstos anteriormente pelo processo de Orçamento Participativo.

COMO O PODER PÚBLICO PODE OBTER TERRENOS PARA UTILIZAR OS RECURSOS DO MCMV



PARTE 3

1

DIREITO DE PREEMPÇÃO

1. O QUE É?

É a obrigação que um proprietário tem, no momento que desejar vender seu terreno, de ofertar, nas mesmas condições de mercado, um terreno à prefeitura antes que a qualquer outro interessado. Por essa razão, também é conhecido como direito de preferência.

2. PARA QUÊ SERVE?

É útil para a obtenção de terras pelos municípios para os mais diversos fins, a serem adquiridas nas condições reais de mercado, sem qualquer tipo de sobrevalorização ou morosidade decorrentes de processos de desapropriação.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- É necessário prever o instrumento em uma lei do município, seja no Plano Diretor, seja em outra lei municipal.
- O município deve identificar as áreas passíveis de preempção. O município pode definir alguns terrenos específicos. Pode definir todos os terrenos localizados em determinada zona. No limite, pode até mesmo definir que toda a cidade é passível de preempção, mas é preciso centrar os esforços nos terrenos que de fato são de interesse da prefeitura.

• É preciso identificar a finalidade de uso público para cada imóvel, que poderão ser:

- regularização fundiária
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- constituição de reserva fundiária
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO?

- Identificação dos imóveis sujeitos à preempção.
- O prazo de vigência da preempção sobre o imóvel nunca é superior a 5 anos e é renovável por igual período.

5. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

DIREITO DE PREEMPÇÃO + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que eles disponham de terrenos bem localizados em áreas consolidadas e que usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Uma boa maneira que conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar o Direito de Preempção, para as prefeituras adquirirem terrenos, doando-os para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com este instrumento a prefeitura pode estimular os seus proprietários a estabelecer acordos e parcerias com incorporadoras e prefeituras para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

6. COMO APLICAR?

- O imóvel sujeito à preempção por lei municipal, quando for de interesse para compra por qualquer interessado, deverá ser apresentado antes à prefeitura, por uma notificação do proprietário.
- A notificação do proprietário à prefeitura deverá ser acompanhada de uma carta do interessado na qual deverá informar quanto se dispõe a pagar pelo imóvel e as demais condições para a compra e venda entre os particulares.
- O município tem 30 dias para manifestar o interesse na compra do imóvel, nas mesmas condições apresentadas na carta do interessado.
- Se o município não se manifestar ou se manifestar desinteresse no imóvel, o interessado pode adquirir o terreno, devendo apresentar a escritura pública do negócio em 30 dias.
- Se o negócio for realizado em condições diferentes daquelas informadas ao município (quando o terreno é vendido por um preço mais baixo do que o oferecido ao município), a prefeitura poderá obrigar o vendedor a desfazer o negócio.
- Nesse caso, a prefeitura pode (se for de seu interesse) adquirir o terreno pelo menor valor considerado para cobrança do IPTU ou pelo valor da proposta apresentada anteriormente, o que for menor.
- O imóvel carrega um ônus, que é a preferência da prefeitura comprá-lo, no prazo fixado na regulamentação. Ou seja, independentemente de quantas negociações, transferências e proprietários, a prefeitura pode querer comprar imóvel que não a interessava anteriormente (desde que esteja dentro do prazo de 5 anos, renovável por mais 5).

Se a prefeitura aceitar as condições, formaliza-se a negociação por escritura pública de venda e compra. Caso contrário, o negócio é feito entre os particulares, mas o ônus da preferência de compra pela prefeitura persiste, no caso de ocorrer uma nova venda.

Além da regulamentação da cidade de São Paulo, apresenta-se abaixo outro exemplo de regulamentação de preempção, na cidade de Santo André.

LEI MUNICIPAL 8.958, DE 27 DE JUNHO DE 2.007

JOÃO AVAMILENO, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Em atendimento às disposições do Capítulo VI, do Título V, da Lei Municipal nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor Participativo de Santo André e em conformidade com os artigos 25 a 27 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, fica aprovado, nos termos desta lei, a regulamentação do Direito de Preferência.

Art. 2º O Direito de Preferência será exercido:

I - Em terrenos não edificados, ressalvados os usos descritos no § 4º do art. 116 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor, ocupados com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) na Zona de Recuperação Urbana da Macrozona Urbana, delimitados no Mapa 1 e identificados no Anexo 1;

II - nos terrenos com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) na Macrozona de Proteção Ambiental, que estão delimitadas nos Mapas 2A, 2B, 2C e 2D e identificados no Anexo 2.

§ 1º Os proprietários dos imóveis localizados nas áreas delimitadas para efeito de incidência do Direito de Preferência, serão notificados no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de aprovação desta lei.

§ 2º A hipótese de desdobro ou parcelamento do solo não afasta a incidência do Direito de Preferência.

Art. 3º Nos termos do disposto no parágrafo único do art. 146 da Lei nº 8.696, de 2004, o Plano Diretor, o Direito de Preferência será exercido para os imóveis delimitados no inciso I do artigo 2º sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária, para os terrenos com área entre 1.000,00m² (mil metros quadrados) e 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para os terrenos com área entre 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, para os terrenos com área maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 4º O Direito de Preferência será exercido para atender as finalidades descritas no artigo 3º e estão especificadas para cada imóvel descrito nos Anexos 1 e 2, atendendo as características de cada local.

Art. 5º Atendido o disposto no § 1º do art. 147 da Lei nº 8.696, de 2004, o Plano Diretor, os imóveis previamente colocados à venda nas áreas delimitadas deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de cinco anos a contar da data de promulgação desta lei.

§ 1º Atendido o disposto no § 2º do art. 149 da Lei nº 8.696, de 2004, a declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º A incidência de débitos tributários não impede o exercício do direito de preferência, hipótese em que serão abstraídos do valor pago pela Prefeitura Municipal, resguardando o direito do vendedor quanto a diferenças sub judice.

Art. 6º Nos termos dos arts. 148 e 150 da Lei nº 8.696, de 2004, o Plano Diretor, o Município têm o prazo máximo de trinta dias, para manifestar seu interesse em comprar o imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar, no jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da intenção na aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada, especificando a utilização pretendida, nos termos do artigo 149 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, o Plano Diretor.

§ 2º Expirado o prazo estipulado no "caput" sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 7º Nos termos do art. 151 da Lei nº 8.696, de 2004, concretizada a venda a terceiro, o proprietário ficará obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se esse for inferior àquele.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 27 de junho de 2007.

JOÃO AVAMILENO

PREFEITO MUNICIPAL

MARCELA BELIC CHERUBINE

SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

ROSANA DENALDI

SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

WANDER BUENO DO PRADO

CHEFE DE GABINETE

2 DESAPROPRIAÇÃO

1. O QUE É?


A desapropriação é a tomada compulsória de uma propriedade particular pelo poder público, mediante a indenização ao proprietário.

2. PARA QUÊ SERVE?

No caso dos municípios, serve para a obtenção de áreas de interesse público, independentemente da vontade do proprietário em vendê-las.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- O [Decreto-Lei Federal nº 3.365/41](#) cuida das situações de utilidade pública.
- Além dele, usa-se a [Lei nº 4.132/62](#) para as desapropriações por interesse social (voltadas principalmente para situações relacionadas à reforma agrária e à provisão habitacional).
- Os procedimentos administrativos e judiciais sobre a indenização do proprietário em ambos os casos são tratados pelo Decreto-Lei de 1941.
- Em ambos os casos, a desapropriação pode ser amigável (como qualquer negócio) ou judicial.
- O que se discute em um processo de desapropriação é valor da indenização, nunca o motivo de interesse social ou utilidade pública.
- As dificuldades financeiras dos municípios decorrentes do pagamento de precatórios decorrentes de desapropriação (que em muitos casos levam a valores astronômicos!) provocaram muita discussão sobre o uso deste instrumento, sobretudo após a Lei de Responsabilidade Fiscal.

 **ATENÇÃO! A desapropriação, na forma como é tradicionalmente usada, pode ser entendida como um instrumento urbanístico?**

Sim! É um dos instrumentos urbanísticos mais antigos e consolidados na prática brasileira. O Estatuto da Cidade reconhece isso, a desapropriação em sua forma tradicional é um instrumento de política urbana.

E QUAL A NOVIDADE?

- O PMCMV (Lei nº 11.977/2009) alterou a legislação de desapropriação para permitir que o instrumento facilite a aquisição de imóveis que tenham dívidas fiscais com as prefeituras que estão desapropriando.
- Apesar das prefeituras já realizarem compensações, antes a compensação operada pelos municípios no momento de desapropriar costumava ser feita sobre a dívida indiscutivelmente reconhecida por ambas as partes.
- Agora a lei expressamente permite que o município faça a compensação dos valores reconhecidos somente pela prefeitura (valores inscritos ou ajuizados).
- A lei é expressa ao dizer que a discussão sobre a dívida, por parte do proprietário, será feita não na ação de desapropriação, mas na medida judicial referente à cobrança dos impostos (execução fiscal e os embargos e exceções a ela relacionados).

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO?

- A desapropriação não será regulamentada pelo Município, devendo ser aplicadas as normas federais que especificam suas condições.
- O que pode acontecer é o município publicar um decreto para definir qual órgão é competente para avaliar o imóvel, propor a ação judicial, contabilizar a aquisição. Mas não cabe regulamentação pelo município. A desapropriação é somente definida e regulamentada em normas federais.

5. QUAL O PAPEL DA PREFEITURA?

- A prefeitura é protagonista da desapropriação. **A iniciativa é dela.**
- Mesmo assim, vale a pena que a prefeitura tente soluções negociadas com o proprietário, visando à maior celeridade do processo.

6. COMO APLICAR

As mudanças feitas pela Lei do Programa MCMV para a desapropriação de imóveis não alteram o procedimento habitual de desapropriação das prefeituras. De forma bastante resumida:

- Avalia-se o imóvel
- reserva-se o recurso
- decreta-se o interesse social ou utilidade pública
- propõe-se a ação de desapropriação
- depositam-se em juízo os valores, seguindo-se a imissão na posse ou a procedência da ação, passando o imóvel à propriedade do município.

A mudança relativa à compensação de valores de dívidas tributárias se opera no depósito de valores em juízo.

7. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO

Exemplo São Paulo:

A Prefeitura da Cidade de São Paulo recentemente propôs a desapropriação de 80 imóveis capazes de alojarem cerca de 4.300 pessoas, segundo seus dados, com a compensação de dívidas tributárias dos proprietários de prédios localizados nas áreas centrais da cidade.

8. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

DESAPROPRIAÇÃO + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que eles disponham de terrenos bem localizados em áreas consolidadas e que usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Uma boa maneira de conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar a Desapropriação, para as prefeituras adquirirem terrenos e poderem doá-los para realização de projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

3 DAÇÃO EM PAGAMENTO

1. O QUE É?

É uma forma de proprietários com dívidas tributárias poderem quitá-las através de terrenos ou prédios. Originalmente a dação não é um instrumento urbanístico. A dação nasceu como um instrumento tributário. Mas como implica a transferência de imóveis para o poder público, o instrumento acaba se tornando um importante instrumento para suas políticas sobretudo habitacionais.

2. PARA QUÊ SERVE?


- Sob o ponto de vista do devedor (contribuinte) é a possibilidade de resolver suas dívidas com o município, mesmo que não tenha o dinheiro para a quitação.
- Para o município (credor) o instrumento serve para a obtenção de terras de interesse público, independentemente da vontade do proprietário em vendê-las.

3. O QUE É NECESSÁRIO PARA APLICÁ-LA?

- O instrumento é previsto como alternativa pela [Lei Complementar federal nº 104/01](#), que exige que o município, em sua legislação, preveja e regulamente esta opção
- Não requer indicação prévia em lei de zoneamento ou plano diretor.

4. O QUE É FUNDAMENTAL NA REGULAMENTAÇÃO?

- Quais os débitos com natureza tributária podem ser quitados com o imóvel ofertado
- Se o imóvel pode ser dado por terceiro em benefício de devedor
- Em que momento do processo de cobrança tributária e quais são os procedimentos para consolidação da dívida e avaliação do imóvel

 **ATENÇÃO!** Não há como se manter crédito do devedor em relação ao poder público. Caso o imóvel dado valha mais que a dívida, o proprietário deverá abrir mão daquilo que exceder o valor. Em boa parte dos casos, a diferença é pequena e a quitação das dívidas é mais interessante que a discussão judicial de pequenos valores.

5. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

DAÇÃO EM PAGAMENTO + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que eles **disponham de terrenos bem localizados** em áreas consolidadas e que **usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade**.

Uma boa maneira que conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar a **Dação em Pagamento**, para as prefeituras adquirirem terrenos bem localizados e que são devedores de impostos, disponibilizando-os para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

6. EXEMPLO DE REGULAMENTAÇÃO

A cidade de São Carlos, em São Paulo, usou a dação em pagamento como forma de obtenção de terras dentro de seu território.

LEI Nº 13.255 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2003.

Dispõe sobre a dação em pagamento para extinção de créditos tributários inscritos em Dívida Ativa e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São Carlos faz saber que a Câmara Municipal de São Carlos aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a extinguir créditos de natureza tributária inscritos até 31/01/2003 na Dívida Ativa do Município de São Carlos por meio de dação em pagamento, a pedido do interessado, pessoa física ou jurídica, a qual só se aperfeiçoará após a aceitação expressa da Fazenda Municipal, observados o interesse público, a conveniência administrativa e os critérios dispostos nesta Lei.

Art. 2º O Município de São Carlos poderá extinguir os créditos referidos no artigo anterior mediante dação em pagamento de:

- I - bens imóveis;
- II - bens móveis;
- III - serviços.

§ 1º Quando o pedido de dação em pagamento envolver bens imóveis, serão aceitos somente aqueles localizados no Município de São Carlos, bem como estejam comprovadamente livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou dívidas, exceto aquelas apontadas junto ao Município de São Carlos.

§ 2º A dação em pagamento poderá ser formalizada através de imóvel de terceiro, em benefício do devedor, desde que este intervenha como anuente na operação, tanto no requerimento previsto no artigo 4º desta Lei, quanto na respectiva escritura.

§ 3º Em nenhuma hipótese será admitida dação em pagamento cujo bem ou serviço alcance valor superior ao do débito.

§ 4º Os bens imóveis que forem havidos pela Municipalidade poderão ser alienados pelo procedimento previsto no artigo 19 da Lei Federal nº 8.666/93.

Art. 3º A dação em pagamento poderá abranger os créditos tributários da Fazenda Municipal em qualquer fase de tramitação, seja esta administrativa ou judicial, desde que antes da designação de praça de bens penhorados, ressalvado o interesse da Administração de apreciar requerimento após esta fase.

Art. 4º O interessado em extinguir débitos tributários perante a Municipalidade deverá fazê-lo mediante requerimento administrativo, no qual serão apontados:

- I - os débitos que o contribuinte pretende serem extintos devidamente atualizados;
- II - a descrição detalhada do que pretende oferecer para extinção dos débitos tributários;
- III - no caso de bens imóveis o requerimento deverá também estar instruído, obrigatoriamente, com as seguintes certidões atualizadas em nome do proprietário:
 - a) certidão vintenária de inteiro teor, contendo todos os ônus e alienações referente ao imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

- b) certidão do Cartório Distribuidor de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos e dos Municípios onde o devedor e o terceiro interessado, quando for o caso, tenham tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos;
- c) certidões da Justiça Federal, inclusive relativas a execuções fiscais, e da Justiça do Trabalho;
- d) certidões de "objeto e pé" das ações eventualmente apontadas, inclusive embargos à execução.

§ 1º Se o crédito tributário que se pretenda extinguir for objeto de discussão em processo judicial ou administrativo promovido pelo devedor, este deverá apresentar declaração de ciência de que o deferimento de seu pedido de dação em pagamento importará, a final, no reconhecimento da dívida e na extinção do respectivo processo, hipótese em que o devedor renunciará, de modo irrevogável, ao direito de discutir a origem, o valor ou a validade do crédito tributário.

§ 2º Se o crédito tributário for objeto de execução fiscal movida pela Fazenda Pública Municipal o deferimento de seu pedido de dação em pagamento igualmente importará no reconhecimento da dívida exequenda e na renúncia, de modo irrevogável, ao direito de discutir a origem, valor ou validade.

§ 3º Quando se tratar de débito cujo executivo fiscal tenha sido ajuizado, deverá o sujeito passivo requerer a juntada de uma via do requerimento à ação judicial.

§ 4º Os débitos judiciais relativos a custas e despesas processuais, honorários periciais e advocatícios deverão ser apurados e recolhidos pelo devedor a quem se refram.

Art. 5º O requerimento do interessado será encaminhado à Secretaria Municipal de Fazenda para apuração do valor devido devidamente atualizado dos acréscimos legais, multa de mora e juros. Parágrafo Único - A Divisão Judicial do Departamento de Negócios Jurídicos deverá requerer, em juízo, a suspensão dos feitos que envolvam o crédito tributário indicado pelo devedor, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis se houver fundada necessidade, desde que esse ato não acarrete prejuízos processuais ao Município.

Art. 6º O interesse do Município na aceitação da dação em pagamento oferecida pelo devedor será objeto de manifestação de comissão constituída para este fim, não sendo permitida qualquer remuneração pelo cumprimento da tarefa.

§ 1º A comissão referida no "caput" deste artigo será composta por, no mínimo, três servidores, designada pelo Chefe do Poder Executivo, observando-se a indicação de pelo menos um representante da Secretaria Municipal de Governo, um representante da Secretaria Municipal de Fazenda e um representante da Secretaria Municipal de Administração.

§ 2º Esta comissão deverá, nas ocasiões que julgar pertinentes, solicitar manifestação dos eventuais órgãos municipais envolvidos com a proposta em exame.

§ 3º Para os casos de oferecimento de dação em pagamento de bens móveis ou serviços a comissão referida no "caput" deste artigo deverá realizar análises de compatibilidade econômica, especialmente junto à Divisão de Compras da Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 4º No caso da dação de bens imóveis, seus valores oferecidos deverão ser apurados no momento da dação em pagamento, mediante avaliação administrativa realizada a partir de laudo circunstanciado emitido sob responsabilidade da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

§ 5º Na apreciação da conveniência e da oportunidade da dação em pagamento de bens imóveis serão considerados, dentre outros, os seguintes fatores:

- I - utilidade do bem imóvel para os órgãos da Administração Direta;
- II - interesse na utilização do bem por parte de outros órgãos da Administração Indireta;
- III - viabilidade econômica da aceitação do imóvel em face dos custos estimados para a sua adaptação ao uso público;
- IV - viabilidade do bem imóvel para utilização em políticas públicas sob responsabilidade direta dos outros entes federados.

Art. 7º Se o valor dos bens oferecidos pelo contribuinte apurado pela Municipalidade for superior ao do débito, o devedor poderá, mediante manifestação por escrito, inclusive devendo constar no Termo de Dação em Pagamento, propor que a dação em pagamento se efetive pelo equivalente ao valor da dívida a ser extinta, hipótese na qual não lhe caberá o direito de exigir indenização, a qualquer título, da diferença.

Art. 8º Se o valor dos bens oferecidos for inferior ao crédito do Município, caberá ao interessado completar o pagamento em espécie, de uma só vez ou parceladamente, ou mediante oferecimento de outros bens ou serviços, também precedidos de avaliação, para integralização do pagamento.

Art. 9º Após manifestação da comissão constituída conforme o "caput" do artigo 6º, o requerimento será remetido ao Departamento de Negócios Jurídicos para parecer, sendo, em seguida, enviado para o titular da Secretaria Municipal de Fazenda que, em despacho fundamentado, autorizará ou não a dação em pagamento.

Art. 10. A dação em pagamento será formalizada, depois de atendidos os requisitos desta Lei, por meio da assinatura do Termo de Dação em Pagamento pelas partes e por duas testemunhas devidamente identificadas.

§ 1º O Termo de Dação em Pagamento a que se refere o "caput" deste artigo será anexado ao requerimento que lhe deu origem, expedido em três vias, e conterá:

- I - a identificação civil do sujeito passivo;
- II - o valor atualizado e a origem dos débitos objeto da dação em pagamento, inclusive a discriminação dos seus acréscimos legais;
- III - a identificação minuciosa dos bens transacionados;
- IV - o valor da avaliação dos bens ou serviços;
- V - os termos e condições da dação em pagamento;
- VI - a cláusula punitiva pelo descumprimento pelo sujeito passivo das condições estabelecidas.

§ 2º O Termo de Dação em Pagamento conterá cláusula para a hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação assumida pelo sujeito passivo.

Art. 11. A dação em pagamento somente será considerada perfeita e o crédito tributário extinto mediante declaração expressa da autoridade competente, por meio de despacho final no competente requerimento, que será homologado pelo Juiz quando se tratar de crédito objeto de ação judicial. Parágrafo Único - A declaração expressa de extinção do crédito tributário a que se refere este artigo identificará, individualmente, os créditos atingidos e seus respectivos valores, e somente será proferida após ser atestado no processo, pelo órgão competente, o cumprimento de todos os termos e condições estabelecidas no Termo de Dação em Pagamento.

Art. 12. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, bimestralmente, cópias dos Termos de Dação em Pagamento das transações efetuadas no período.

Art. 13. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão com verbas próprias do orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Carlos, 10 de dezembro de 2003.

(a) EDSON ANTONIO FERMIANO Presidente

(a) SILVANA DONATTI 1ª Secretária

7. COMO APLICAR?

- Primeiramente, prefeitura e devedor devem negociar uma solução razoável para ambas as partes. Conforme já dito, o razoável para a prefeitura é que a área recebida para o pagamento de dívidas seja de interesse público.
- Em seguida, é necessário saber quanto vale a área ofertada para, na sequência, consolidar as dívidas do devedor.
- Esse momento exige rapidez da prefeitura. Especialmente, a consolidação das dívidas, que em poucos dias deixa de ter validade.
- Por fim, é lavrada uma escritura de dação em pagamento em favor do município, quitando-se os débitos em nome do devedor.

QUEM DEFINE A ÁREA OFERECIDA EM DAÇÃO EM PAGAMENTO?

O devedor pode indicar a área, mas caberá ao município avaliar as possibilidades de utilização do imóvel para aceitá-lo.

- **EXEMPLO:** Se o contribuinte devedor pretender doar uma longa extensão de terras em áreas de preservação ambiental, nas quais seja permitido construir muito pouco, o município deve fazer uma avaliação de suas necessidades e prioridades:
 - se for prioritário para o município ter uma área preservada para o lazer e pela relevância ambiental, deve aceitar a dação.
 - Em sendo a produção de moradias prioritária, a área será de pouco aproveitamento.

8. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO

Exemplo de obtenção de terreno:

O município de São Carlos, desde a aprovação da lei municipal de regulamentação do instrumento de **dação em pagamento** tem utilizado muito este dispositivo para conseguir terrenos para realização de projeto de interesse público.

O instrumento tem sido utilizado da seguinte maneira:

1. O proprietário oferece o terreno em pagamento de uma dívida com o poder municipal para a Secretaria da Fazenda do Município.
2. A Secretaria da Fazenda avalia o valor de mercado daquele terreno e submete o terreno e sua avaliação à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

3. A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano avalia a utilidade daquele terreno e responde a Secretaria da Fazenda seu interesse.
4. Após a manifestação de interesse da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano a Secretaria da Fazenda concretiza a negociação com o proprietário.
5. O terreno é incorporado ao patrimônio público municipal

A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano realiza o projeto de utilização do terreno e realiza a obra.

- **EXEMPLO:** Salvador, Bahia. Em setembro de 2006, 157 famílias ocuparam uma área pertencente à Prefeitura Municipal de Salvador (BA) e a uma associação comunitária, na praia de Tubarão, onde estava sendo implantado um projeto destinado a beneficiar 200 famílias de sem teto, e uma área do entorno, pertencente a uma companhia de cimento (Grupo Votorantim).

Os três proprietários obtiveram ordens judiciais de reintegração de posse e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado assumiu a mediação do conflito.

Em abril de 2007, a Secretaria, os proprietários, a associação dos sem teto, a Defensoria Pública do Estado e o Ministério Público firmaram um termo de compromisso.

O termo definiu a autorização pela Caixa Econômica Federal para acrescentar 36 unidades ao projeto, a cessão pela Associação Comunitária dos Moradores de Gameleira de 50 unidades para a associação dos sem teto, o aumento de financiamento do governo do Estado e a aprovação, pela Prefeitura, das modificações no projeto.

A associação dos sem teto também se comprometeu a desocupar a área e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano a adquirir a área pertencente à companhia de cimento (Votorantim) para implantar um projeto habitacional que atendesse as demais famílias ocupantes.

O governo do Estado descobriu que o grupo Votorantim era réu em processos de execução fiscal e acordou a extinção do crédito tributário mediante a transferência da titularidade do imóvel. Com a aquisição do terreno, o Estado iniciou a elaboração de projeto para construir 400 unidades habitacionais e um equipamento comunitário no Galpão da Fábrica de cimento que funcionava no terreno.

4 ABANDONO

1. O QUE É?

O abandono é uma das hipóteses previstas para que um proprietário perca o direito de propriedade sobre um imóvel.

2. PARA QUÊ SERVE?

Serve para caracterizar o pouco ou nenhum uso da propriedade imobiliária, ou, ao menos, o descumprimento da função social da propriedade. Depois disso, se for um terreno ou prédio urbano resta à prefeitura arrecadar a propriedade imobiliária, e utilizá-la.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- O instrumento é claramente disciplinado no [Código Civil aprovado em 2002, em seu artigo 1.276](#).
- A regulamentação municipal não é exigida pela legislação federal.
- Apesar da lei não prever a necessidade de regulamentação municipal para aplicação, recomenda-se que o município fixe algumas diretrizes para pautar os critérios de caracterização de imóveis abandonados.
- Também não é prevista a notificação do proprietário, mas uma regulamentação pode prever procedimentos para notificação e até mesmo a publicação de edital para se evitar quaisquer contestações judiciais posteriores.

4. COMO CARACTERIZAR O ABANDONO?

O Código Civil define que o abandono é caracterizada da seguinte forma:

- Falta de atos inerentes à ocupação de fato do imóvel – a posse,
- Falta de pagamento das taxas e impostos incidentes sobre o imóvel.
- Apesar da lei falar que o abandono é presumido (de forma absoluta) para quem deixar de pagar os tributos decorrentes da de sua propriedade, é prudente que a prefeitura faça um levantamento dos imóveis visivelmente abandonados no município. Isso porque a lei resguarda a posse de terceiros que não sejam proprietários.
- Depois devem ser vistos para quais dos imóveis listados como abandonados o IPTU (ou o ITR, no caso de áreas rurais) não é pago.

5. EXEMPLO DE REGULAMENTAÇÃO

O Município de Niterói encaminhou o projeto de lei regulamentando o abandono no Município e vinculando sua utilização prioritariamente para a produção de habitação de interesse social. Esta aprovação da lei é pioneira e reforça o papel da função social da propriedade urbana, conforme apresentado a seguir.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

Atos do Prefeito - Lei nº 2550, de 14 de maio de 2008.

A Câmara Municipal de Niterói decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:
Dispõe sobre diretrizes e providências para a arrecadação, por parte do Município de Niterói, de bem imóvel urbano abandonado, com fundamento no artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, dando-lhe prioritária destinação social.

Art. 1º - O imóvel urbano abandonado, que não se encontre na posse de terceiros e cujo proprietário seja inadimplente com o Município, no que tange ao não pagamento do devido IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), poderá ser arrecadado, como bem vago, passando após três anos, à propriedade do município, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único – O procedimento para arrecadação de bem imóvel descrito no caput obedecerá ao disposto nos artigos 1.170 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, no que for aplicável.

Art. 2º - Os imóveis enquadrados como em estado de abandono serão identificados e cadastrados pelo órgão público municipal competente, constando nos respectivos cadastros, informações pormenorizadas sobre a sua atual situação fiscal.

Art. 3º - Os imóveis urbanos abandonados, arrecadados como vagos e incorporados ao patrimônio imobiliário do Município, serão prioritariamente destinados à implantação de programas habitacionais populares e de regularização fundiária e urbanística.

Art. 4º - As famílias destinatárias dos projetos sociais a que se refere o artigo anterior celebrarão contratos administrativos com o Município, cujo objetivo consistirá em concessão de direito real de uso, após prévia observância do procedimento administrativo a ser seguido, prevendo requisitos e condições jurídicas pessoais essenciais à celebração e vigência do supracitado instrumento formal de utilização de bem público, além de disposições quanto ao uso do solo urbano, às limitações administrativas específicas para a área e o respeito ao meio ambiente e os direitos de vizinhança, estes consubstanciados nos artigos 1.277 e seguintes do Código Civil.

§ 1º – Para efeitos desta Lei, concessão de direito real de uso é o instituto de direito público pelo qual o Município concederá, por meio de um contrato administrativo, o uso de imóvel urbano abandonado – incorporado ao patrimônio público municipal, ao ter sido arrecadado como bem vago à família interessada, cuja situação esteja em perfeita conformidade com os dispositivos expostos, sendo certo que o imóvel reverterá à Administração concedente se o concessionário ou seus sucessórios não lhe derem o uso prometido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

§ 2º - Serão condições e requisitos essenciais a que se refere o caput, sem prejuízo de outras pertinentes exigência a serem estabelecidas, para que as famílias de baixo poder aquisitivo, sejam beneficiadas com os programas a serem implantados por esta Lei.

- I – não desfrutar de outra espécie de utilização de bem público;
- II – não possuir bem imóvel, nem direito real sobre imóvel urbano ou rural;
- III – possuir renda familiar incompatível com a possibilidade de adquirir um imóvel;
- IV – utilizar o imóvel concedido, exclusivamente, para fins de moradia e habitação da família, cumprindo assim sua destinação específica e fazendo com que o referido atenda sua devida função social.

Art. 5º - O Poder Executivo Municipal, no que couber, regulamentará a presente Lei.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
Prefeitura Municipal de Niterói, 14 de maio de 2008.

Godofredo Pinto – Prefeito

(Proj. nº 157/05 – Aut. Ver.: José Vitor Vieira Bissonho Júnior)

6. POR QUE É IMPORTANTE UTILIZAR ESTE INSTRUMENTO NO CONTEXTO DO PROGRAMA MCMV?

ABANDONO + MCMV = MORADIA BEM LOCALIZADA

Para que os municípios sejam priorizados na disponibilização de recursos deste programa federal, é muito importante que **eles disponham de terrenos bem localizados** em áreas consolidadas e que **usem os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade**.

Uma boa maneira que conseguir atender a estas duas premissas de uma só vez é aplicar o Abandono, para as prefeituras adquirirem terrenos, que não cumpram sua função social e posteriormente os doarem para realizar projetos com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

7. COMO APLICAR?

- Primeiramente, devem ser definidos quais serão os imóveis submetidos à aplicação do abandono da propriedade.
- O imóvel urbano é arrecadado pelo município.
- O imóvel rural é arrecadado pela União.
- A arrecadação é um ato do poder público, devendo ser formalizado por um documento (um auto de arrecadação lavrado pela prefeitura).
- A arrecadação vincula o imóvel a uma intervenção do município (ou da União) na propriedade particular.
- Apesar da lei nada falar a respeito, deve ser levado ao registro de imóveis, até mesmo como impedimento para que o imóvel não seja negociado sem o conhecimento da prefeitura.
- Depois de três anos, a arrecadação é convertida em propriedade.

8. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO

Continuidade do caso de Niterói

- Depois de aprovada a lei que regulamenta o abandono a Secretaria de Urbanismo de Niterói fez um levantamento dos imóveis que estariam vazios, subutilizados (estacionamento, depósito,) e abandonados.
- Foram identificados 557 imóveis abandonados, vazios, subutilizados ou com dívidas de IPTU, localizados nos bairros de Boa Viagem, Ponta D'Areia e Centro, todos bairros centrais.
- Com este levantamento realizado, foi encaminhado um processo para que a Secretaria de Fazenda verificasse a situação de débitos desses imóveis com o Município.
- O processo encontra-se em fase de notificação dos proprietários dos imóveis abandonados, vazios e subutilizados pela Secretaria de Fazenda/Urbanismo.

5

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO - CDRU

1. O QUE É?

- A CDRU é o repasse, por meio de termo ou contrato, de alguns dos direitos da propriedade imobiliária. O Estatuto da Cidade a prevê como instrumento urbanístico, mas ela foi também criada pelo Decreto-Lei nº 271/1967.
- É um contrato, com as seguintes definições:
 - O concedente – o proprietário da área que transfere parte de seus direitos
 - O concessionário – recebe direitos de uso de um imóvel para os fins contratados.

2. PARA QUÊ SERVE?

A CDRU serve de alternativa para a implantação de projetos habitacionais sem a necessidade de compra, desapropriação, doação etc.

MAS A CDRU NÃO VALE SOMENTE PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

Não! A CDRU pode ser aplicada como forma de utilização de terrenos vazios para a produção de moradia.

3. COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO?

- Na CDRU, o concedente deve:
 - Ter autorização legal para celebrar os contratos ou termos com os beneficiários e
 - Licitar a área a ser concedida se houver mais de um interessado.

- Mas uma lei municipal pode prever que, no caso de produção de moradia, fica autorizada, de maneira genérica a celebração de CDRU.
- E da mesma forma, a lei municipal pode reproduzir as possibilidades de dispensa de licitação já previstas na lei federal.

QUAL O PAPEL DO MUNICÍPIO?

- Se o terreno for do município, ele será o concedente.
- Se não for do município, cabe a ele intermediar a demanda local organizada em cooperativas, associações, etc, e a oferta de terrenos disponíveis, seja quem for o seu proprietário.

4. QUE ATORES PODEM SE UTILIZAR DESTES INSTRUMENTOS?

Os imóveis podem ser concedidos por:

- União
- Estado
- Municípios
- Proprietários privados - Apesar de usada quase que exclusivamente por proprietários públicos, não existe proibição legal para o proprietário particular conceder o uso de seu imóvel a entidades igualmente privadas

Os beneficiários da CDRU, que podem captar recursos do Programa Minha Casa Minha Vida são:

- Associações ou cooperativas com o objetivo de produção de moradia
- Os entes públicos (recebendo áreas de outros entes. Exemplo: um governo estadual pode ceder os direitos reais de uso de um terreno para uma prefeitura).

5. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO

Aonde a CDRU foi aplicada para garantir a utilização de recursos federais para a produção de moradia?

Um interessante exemplo em que a CDRU permitiu a produção de moradias foi o contrato celebrado entre a Secretaria do Patrimônio da União e a Associação de Cortiços do Centro, na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, em que um imóvel sub-utilizado da União naquela cidade foi destinado à entidade, após uma oferta pública junto aos movimentos de moradia representados no Estado.

O município de Santos apresenta um número significativo de cortiços. Das famílias que se encontravam nos cortiços, 113 passarão a ocupar um conjunto residencial no centro histórico da cidade em um terreno de 6,5 mil metros quadrados.

A assinatura do contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) aconteceu em dezembro de 2007 e em novembro de 2008 foi assinado o contrato de financiamento entre as famílias e a Caixa Econômica Federal, através do programa Crédito Solidário do Ministério das Cidades. O programa financia moradias para famílias com renda inferior a três salários mínimos com juros zero. O Governo do Estado de São Paulo também participa do investimento com recursos e os moradores beneficiados contribuirão também com parte da mão-de-obra para a construção. Trata-se de um edifício vazio que receberá reformas e ampliações. O prédio que será construído na área terá três pavimentos com apartamentos de um, dois e três quartos, além de sala, cozinha e banheiro. As unidades terão entre 36 m² e 62 m².

O mesmo procedimento pode ser feito para o PMCMV, modalidade Entidades.

PARA SABER MAIS SOBRE A LEGISLAÇÃO CITADA NESTAS CARTILHAS, CONSULTE:

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 – texto compilado

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/_ConstituicaoCompilado.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI Nº 10.257 – Estatuto da Cidade

http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

MP 2220 – Medida Provisória 2220 de 4 de set de 2001

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI Nº 11.977 – Minha Casa Minha Vida

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

Termo de Adesão – Minha Casa Minha Vida

http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/term_ades/20090812_TermoAdesao.pdf

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

Deficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microregiões Geográficas

http://www.fjp.mg.gov.br/produtos/cei/deficit_habitacional_municipal_brasil.pdf

Fonte: Fundação João Pinheiro

LEI Nº 6.766

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI COMPLEMENTAR Nº 132 de 26 de dezembro de 2006 - Taboão da Serra

http://www.taboaodaserra.sp.gov.br/public/doc/plano_diretor/lei/lei_132.pdf

Fonte: Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

Lei complementar Nº004 – Bertioga

http://sapl.camarabertioga.sp.gov.br:8080/leis/legislacao-municipal-consolidada-principais/plano-diretor/lc_004_01_zeis_consolidada.pdf/view

Fonte : Camara Municipal de Bertioga

Lei Complementar Nº 273 – Diadema

http://www.cmdiadema.sp.gov.br/leis_integra.php?chave=10027308

Fonte: Camara Municipal de Diadema

Questões emergentes à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios

<http://www.ibdu.org.br/imagens/Questoesemergentesaaplicacaodoparcelamento.pdf>

Fonte: IBDU

Lei nº 8.696/2004 – Plano Diretor de Santo André

http://www.santoandre.sp.gov.br/bnews3/images/multimedia/images/Lei8696_Plano_Diretor_Sto_Andre.pdf

Fonte: Prefeitura Municipal de Santo André

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=06102004L138850000

Fonte: Prefeitura de São Paulo

Decreto Municipal Nº 42.873

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=20022003D428730000

Fonte: Prefeitura de São Paulo

DECRETO Nº 45.752

http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=05032005D457520000

Fonte: Prefeitura de São Paulo

Lei municipal 8.958 – Santo André

http://www.santoandre.sp.gov.br/bnews3/images/multimedia/programas/Lei%208958_2007_Direito%20de%20Prefer%C3%Aancia.pdf

Fonte: Prefeitura de Santo André

DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/Decreto-Lei/Del3365compilado.htm>

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI Nº 4.132, DE 10 DE SETEMBRO DE 1962

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4132.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI COMPLEMENTAR FEDERAL N. 104/2001

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp104.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

Código Civil

Site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp104.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

DECRETO-LEI Nº 271, DE 28 DE FEVEREIRO DE 1967

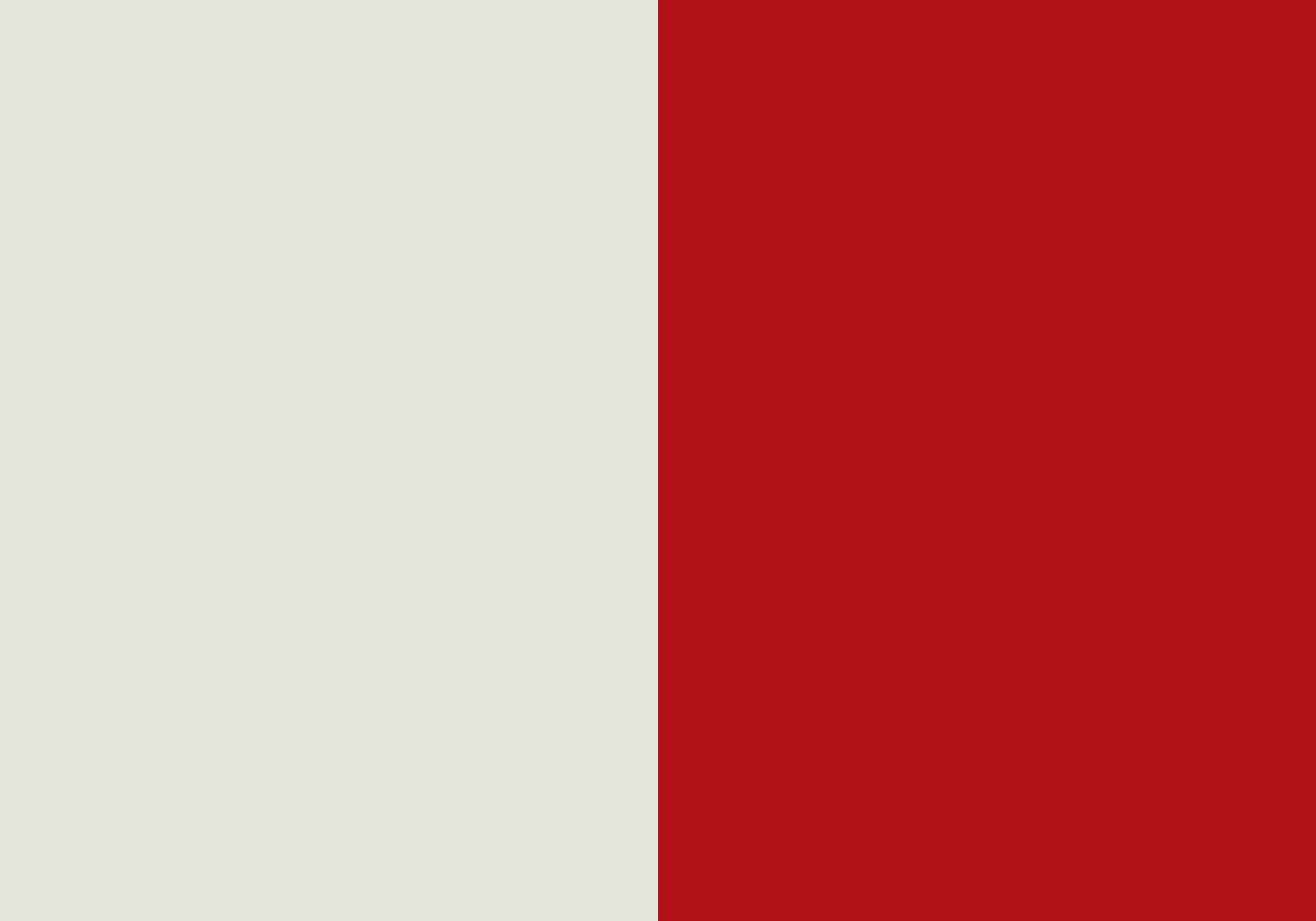
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm

Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil

LEI Nº 6125 – São Leopoldo

https://www.saoleopoldo.rs.gov.br/download_anexo/index.asp?strARQUIVO=lei%5F6125%5FPlano%5Fdiretor%2Epdf&strDescricao=Lei nº 6125, de 19/12/2006 - Institui o novo Plano Diretor de São Leopoldo

Fonte: Prefeitura Municipal de São Leopoldo





**OBSERVATÓRIO
DAS METRÓPOLES**



IPPUR

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
UFRJ

**Secretaria Nacional
de Programas Urbanos**

**Ministério
das Cidades**

