



SEDHAM Secretaria Municipal
de Desenvolvimento Urbano,
Habitação e Meio Ambiente
FMLF Fundação Mário Leal
Ferreira

Aliança de Cidades
Cities Without Slums

ESTUDOS TÉCNICOS DE SUBSÍDIO À REVISÃO/ELABORAÇÃO DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PARA ZEIS OCUPADAS E DE VAZIOS URBANOS EM SALVADOR

RELATÓRIO 1 - SÍNTESE DOS LEVANTAMENTOS E ANÁLISE DE DADOS Volume 2

SALVADOR-BAHIA

MARÇO DE 2010

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Prefeito

João Henrique de Barradas Carneiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE- SEDHAM

Secretário:

Antonio Eduardo dos Santos de Abreu

FUNDAÇÃO MÁRIO LEAL FERREIRA - FMLF

Gestor Presidente da FMLF

Vilma Emília Gomes Barbosa Lage

ELABORAÇÃO

Heloisa Oliveira de Araujo - Arquiteta

COLABORADORES

Ilce Maria Marques de Carvalho – Arquiteta

Maria do Socorro Amorim Fialho da Silva - Arquiteta

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| APRESENTAÇÃO | 4 |
| 1. EXPERIÊNCIA DE MUNICÍPIOS BRASILEIROS | 9 |
| 1.1. MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE | 9 |
| 1.2. MUNICÍPIO DE DIADEMA | 69 |
| 1.3. MUNICÍPIO DE GOIÂNIA | 82 |
| 1.4. MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE | 96 |
| 1.5. MUNICÍPIO DE RECIFE | 149 |
| 1.6. MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ | 154 |
| 1.7. MUNICÍPIO DE SÃO PAULO | 209 |
| 2. DOCUMENTOS PESQUISADOS | 221 |

APRESENTAÇÃO

O presente Relatório insere-se no âmbito da Consultoria Técnica contratada com base no **Termo de Referência - Estudos Técnicos de Subsídio à Revisão/Elaboração da Legislação Urbanística de Salvador, para ZEIS em Áreas Ocupadas e em Vazios Urbanos**, pela Fundação Mário Leal Ferreira, com apoio e financiamento da Aliança de Cidades, compreendendo a proposição de diretrizes para a formulação de documento legal, a partir dos levantamentos e das análises efetuados.

Este estudo visa fundamentar a elaboração de uma nova legislação aplicável às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, atendendo as diretrizes contidas na Lei 7.400/2008 – PDDU/2007, e, especialmente, as atinentes à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, possibilitando ao Município o desenvolvimento de instrumento jurídico que permita uma atuação ativa e factível em relação ao uso e a ocupação do solo urbano em ZEIS.

A análise desenvolvida nesta etapa do trabalho tem por objetivo apontar as matérias e o tratamento legal dos instrumentos voltados à promoção da política urbana que devem ser observados para o tratamento da ZEIS. Tal abordagem será realizada com base na nova ordem legal urbana instituída a partir da Constituição Brasileira de 1988; do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001), que regulamenta o Capítulo Constitucional da Política Urbana (art. 182 da Constituição Federal) e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU/07 (Lei 7.400/08).

O Produto I, que é objeto deste relatório, compreende duas partes. O volume 1 contém a sistematização e análise da legislação federal, estadual e municipal relacionada às ZEIS, assim como dos estudos e planos desenvolvidos para habitação de interesse social, nos três níveis governamentais, com o objetivo de identificar conflitos a serem dirimidos e linhas gerais a serem contempladas na elaboração de legislação que regulamente as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, atendendo as diretrizes contidas na Lei 7.400/2008 - PDDU 2007.

A análise do ordenamento jurídico vigente constituirá referencial a partir da qual será proposta a regulamentação do instrumento ZEIS no Município do Salvador. Para cada documento legal consultado estão apresentados artigos e incisos, na íntegra e, em seguida, são feitos os comentários em fonte diferenciada, possibilitando o confronto direto dos aspectos abordados. Mas, sobretudo, este procedimento favorece a segurança ao

contemplar as diversas leis incidentes, em um único documento, considerando que não existe disponível consolidação da legislação municipal.

O levantamento realizado teve como ponto de partida as referências contidas nos Termos de Referência e foi complementado a partir do aprofundamento da pesquisa documental, da leitura dos trabalhos consultados e pesquisa na Internet.

Tanto em relação ao levantamento, quanto à análise dos documentos, adota-se uma concepção sistêmica da legislação, compreendendo-se que cada lei deve guardar coerência externa com o conjunto das outras leis e interna em relação ao próprio documento. Considerando que o Estado brasileiro é constituído pela União, estados membros e municípios, os fundamentos da legislação residem na Constituição Federal, onde são estabelecidos os princípios, os direitos individuais e os coletivos, assim como na Constituição Estadual e na Lei Orgânica de Salvador.

A amplitude dos documentos legais levantados atende ao “Manual da Regularização Fundiária Plena”,¹ editado pelo Ministério das Cidades que recomenda a consulta aos seguintes documentos:

- “Esfera municipal: lei orgânica; plano diretor; lei de zoneamento; código de obras; e os regulamentos e normas referentes às ZEIS, que estabelecem os parâmetros urbanísticos e demais condições de uso e ocupação do solo no território municipal; a lei de parcelamento do solo, que define os parâmetros urbanísticos, exigências de infra-estrutura e procedimento de licenciamento dos parcelamentos do solo no município; a lei municipal de habitação de interesse social e de regularização fundiária; a legislação ambiental, que define as condições e restrições à ocupação visando à preservação ambiental no município”.
- “Esfera estadual: a Constituição Estadual; as leis que regulamentam as regiões metropolitanas, quando for o caso; a legislação estadual sobre registros públicos, incluindo pareceres e provimentos da Corregedoria Geral de Justiça; a legislação sobre regularização fundiária das áreas onde há interesse estadual; a legislação ambiental”.
- “Esfera federal: a Constituição Federal; o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº. 10.257, de 2001, e Medida Provisória nº. 2.220 de 2001), para verificar as condições de aplicação dos instrumentos de regularização fundiária; as resoluções do Conselho Nacional das Cidades; a lei de registros públicos (Lei Federal nº.

¹ MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Manual de Regularização Fundiária Plena**. Brasília: Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) / MCidades, 2008.pp.30-32.

6.015, de 1973, e alterações), que estabelece os procedimentos para registro dos títulos de regularização fundiária pelo cartório de registro de imóveis; a lei de parcelamento do solo urbano (Lei Federal nº. 6.766, de 1979 e alterações), que define os parâmetros urbanísticos, exigências de infra-estrutura e procedimentos para regularização fundiária; a lei de licitações (Lei Federal nº. 8.666, de 1993), principalmente quando se tratar de concessão, alienação e doação de áreas públicas; o Código Civil (Lei Federal nº. 10.406, de 2002), importante, por exemplo, para se conhecer os procedimentos para aplicação de ações de usucapião; a legislação ambiental, que define as condições de preservação de áreas de interesse ambiental, especialmente a lei da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei Federal nº. 6.938, de 1981), as disposições sobre as Áreas de Preservação Permanente do Código Florestal (Lei Federal nº. 4.775, de 1965, e a Medida Provisória nº. 2.166, de 2001) e as resoluções do CONAMA sobre regularização fundiária (como a Resolução CONAMA nº. 369, de 2006)”.

Como já se teve oportunidade de observar, não foram contempladas as leis que tratam dos aspectos jurídicos, fundiários e registrários, salvo quando estreitamente relacionadas com os aspectos urbanísticos. O tratamento conferido a estas matérias não teve por esta razão, caráter analítico, mas descritivo, procurando-se aprofundar, quando pertinente, os aspectos urbanísticos.

Quanto ao atendimento aos Termos de Referência fazem-se necessários alguns esclarecimentos. Em primeiro lugar, optou-se por não separar em itens diferenciados os levantamentos e análises das ZEIS ocupadas e os das ZEIS vazias, dado que determinados dispositivos aplicam-se indistintamente a qualquer categoria de ZEIS, encontrando-se geralmente nos mesmos documentos, o que ocasionaria repetições desnecessárias. Além disto, considerou-se importante ter uma visão de conjunto da forma de tratamento conferido à Habitação de Interesse Social (HIS) na Política Habitacional e no Plano Diretor e do grau de integração entre estes documentos e sua legislação decorrente.

À medida que os levantamentos iam sendo efetuados verificou-se a necessidade de contemplar documentos não relacionados nos Termos de Referência ou mesmo no Manual de Regularização Fundiária Plena. Destaca-se neste particular, a Lei Federal nº. 11.977/2009, que constitui o documento de fundamentação para a regularização fundiária em todo o país, tendo sido aprovada no ano subsequente à edição do referido manual.

Procedeu-se à análise do Projeto de Lei de Responsabilidade Territorial, constante do item 2.1.4 deste relatório, considerando-se que ela contempla as regras para os novos

parcelamentos, que se presume serão regulares, e as ocupações irregulares, sobre os quais incidirão as normas de regularização, já disciplinadas na nova Lei Federal nº. 11.977/2009. Teve-se, assim, o cuidado de remeter aos artigos correspondentes desta nova lei, os artigos do PL 3.057/2000 que, automaticamente, ficaram revogados, por já terem sido contemplados ou alterados pela referida lei. Restaram as disposições sobre os novos parcelamentos, que envolvem várias questões polêmicas, cujos encaminhamentos são de difícil previsibilidade, além de não poderem servir de fundamento à legislação que irá fazer, por se tratar de matéria ainda em discussão.

Foi também incluída a Resolução do CONAMA, nº. 412, de 13 de maio de 2009, que disciplina o licenciamento ambiental de novas HIS.

A presença da legislação sobre regularização de imóveis da União decorre das especificidades das normas incidentes sobre as ocupações nessas terras, especialmente os terrenos de marinha, em um município como Salvador, que detém a maior extensão de orla marítima do país.

Quanto ao Código de Obras vigente, utilizou-se a análise já efetuada recentemente para o município – “Assessoria técnica e jurídica para a revisão do código de obras – habitação de interesse social.”

Embora a apresentação dos documentos mantenha por critério de sistematização a hierarquia federativa, buscou-se agrupá-la de acordo com a temática, obedecendo, na medida do possível, à ordem cronológica. Procurou-se compreender os documentos considerando o contexto em que foram produzidos, o que aponta para a importância conferida aos temas ao longo do tempo, assim como para a evolução das formas de abordagem das HIS no processo de construção da cidade, em sua relação com a legislação maior, a Constituição Federal, que lhe serve de fundamento. Por outro lado, a leitura destes documentos foi realizada de forma cruzada, de modo a tornar explícitas as implicações e superposições existentes. No decorrer do trabalho outras conclusões poderão ser agregadas, decorrentes de debates e novas informações.

Com o objetivo de identificar situações específicas da realidade do Município de Salvador foi realizada a leitura dos Planos e Estudos elaborados em período recente para Habitação de Interesse Social. Na apresentação dos conteúdos dos estudos e Planos se procurou utilizar a linguagem e termos do documento, interferindo o menos possível nos seus conteúdos. Não houve análise do Plano de Bairro de Mata Escura, porque o mesmo não foi disponibilizado para a equipe, por não ter sido elaborado pela SEHAB (atualmente incorporada à SEDHAM).

O volume 2 traz as “Experiências importantes desenvolvidas em outras cidades brasileiras”. A seleção dos municípios contemplados teve por base indicações em livros, estudos e pesquisas que analisaram o tratamento conferido às áreas de interesse social no país, desde as primeiras experiências na década de 80 até as atuais. Foram, assim, analisadas as legislações de Belo Horizonte, Diadema, Porto Alegre, Recife, Santo André, São Paulo e Goiânia.

Procurou-se compreender no contexto onde se desenvolveram estas experiências, o tratamento conferido às ZEIS na legislação do plano diretor de desenvolvimento urbano e na legislação específica das ZEIS. Em relação ao Plano Diretor, procurou-se verificar: a criação e categorização das ZEIS; a definição de diretrizes para integração das ZEIS na organização territorial do município; a definição dos instrumentos de política urbana aplicáveis e de diretrizes para tanto, bem como o modelo de gestão proposto para as ZEIS, identificando-se eventuais mecanismos de diálogo com o modelo de gestão do plano diretor e/ou os instrumentos de gestão orçamentária. Buscou-se verificar, também, a existência de legislação específica disposta sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis ZEIS vazias, nem como para a regularização das que se encontram ocupadas.

Para melhor compreensão dos instrumentos propostos em cada cidade, suas potencialidades e dificuldades de aplicação, foram consultados documentos analíticos sobre as mencionadas experiências. Como seria de esperar, não se obteve um quadro homogêneo, seja do ponto de vista da disponibilidade de informações, do amadurecimento dos municípios na aplicação da legislação, ou da avaliação de sua eficácia. Contudo, o panorama geral oferecido, já permite identificar quais as experiências que mais se afinam com a nossa realidade municipal, contribuindo para a estruturação da proposta, que será objeto de discussão com a equipe da FMLF, com vistas à formulação da proposta final, objeto do Relatório 2.

1 EXPERIÊNCIA DE MUNICÍPIOS BRASILEIROS

Na década de 1980, as concepções defendidas por lideranças populares e setores técnicos que defendiam a necessidade de reconhecer e legalizar a cidade real resulta em uma proposta de reformulação da legislação através da Emenda Popular da Reforma Urbana e simultaneamente uma realidade urbana marcada por problemas habitacionais, deu origem a inúmeras experiências em cidades de vários portes e dinâmicas econômicas, na busca de novas soluções para esta questão. Estes movimentos se alimentaram na construção dos instrumentos urbanísticos que estão estruturados a partir do Estatuto da Cidade, em 2001, mas que começam a ser discutidos e testados a partir da experiência dos municípios.

Esta é uma experiência recente, na qual as mais antigas têm aproximadamente três décadas, portanto sua aplicação ainda requer debates e revisão, como demonstra a história destas experiências, o que não significa menor importância destas contribuições. A análise destas experiências, na diversidade de situações e propostas traz a perspectiva de outros olhares e de reflexão na busca de soluções para problemas semelhantes.

1.1 MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

O Município de Belo Horizonte, de acordo com PINHO² é considerado um dos pioneiros na instituição de legislação específica para o tratamento de áreas denominadas de 'interesse social'. Após décadas de aplicação de uma política de desfavelamento, com base na inexistência de título legal das moradias, impulsionado pela abertura democrática, em 1983, o Poder Executivo autorizava, mediante a Lei nº. 3.532/83, a criação do "Programa Municipal de Regularização de Favelas" - PROFAVELA aplicável às favelas densamente ocupadas por população economicamente carente, existentes até a data do levantamento aerofotogramétrico do 1º. Semestre de 1981. O PROFAVELA foi regulamentado pelo Decreto nº. 4.762/84, que ampliou suas normas, consolidando-as na Lei nº. 3.995/85, até hoje³ em vigor sem significativas alterações. PINHO afirma que o PREZEIS de Recife e o PROFAVELA são das mais antigas leis municipais de

² PINHO, Evangelina Bastos. Regularização Fundiária em Favelas. In: FERNANDES, Edésio (org.). Direito urbanístico: Del Rey, 1998. p.84.

³ A autora se referia ao ano de 1998, quando foi escrito o artigo citado.

regularização de favelas, e “contêm instrumentos, mecanismos e procedimentos ainda hoje incorporados às novas legislações de interesse social, sendo referências obrigatórias ao estudo das legislações de interesse social e ao processo de regularização fundiária em favelas.”⁴

O PROFAVELA⁵ “definia um conjunto de ações fundamentadas em dois objetivos básicos: 1. reconhecer como legítima a ocupação de assentamentos subnormais, criando condições técnicas e jurídicas para que essa legitimidade fosse oficializada; 2. reconhecer como legítimo o direito da população favelada de usufruir os benefícios da cidade, criando condições técnicas para as melhorias urbanas”.

Segundo FERNANDES, o programa introduziu uma fórmula original, que combina a identificação e demarcação de favelas como áreas residenciais, no contexto do zoneamento urbano, conferindo-lhes normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e criando mecanismos político-institucionais de gestão participativa dos programas de regularização⁶.

Contudo, FERNANDES alerta que as principais experiências de regularização de favelas já mereceram uma importante análise comparativa, mas persiste a necessidade de avaliações sistemáticas e em profundidade, como se fez com o PREZEIS. Afirma FERNANDES que “com todas as suas limitações, esses programas são mais bem-sucedidos em relação às políticas de urbanização do que nas políticas de legalização. Ao longo dos anos de investimentos públicos muitas das favelas beneficiadas já estão mais bem equipadas com infra-estrutura urbana e serviços públicos do que os loteamentos ilegais das periferias das cidades.”⁷

Na avaliação de CONTI,⁸ na implementação do PROFAVELA, durante os anos 80, houve alguns percalços, mas “o que pesou negativamente no desempenho do processo de regularização fundiária, assim como na melhoria das condições habitacionais nos assentamentos informais, foi um conjunto de fatores previsíveis, oriundos da inexperiência da administração de atuar nessas áreas. Os problemas de ordem regulatória, administrativa, institucional, financeira e técnica travaram a máquina administrativa, mas não ofuscaram a proposta da lei Profavela, que acabou definindo um modelo de intervenção que, concentrando os esforços administrativos na busca de soluções dentro

⁴ Idem, p.84-85.

⁵ CONTI, Alfio. A política de intervenção nos assentamentos informais em Belo Horizonte nas décadas de 1980 e 1990 e o “Plano Global Específico”. In: **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 11, n. 12, p. 189-216, dez. 2004.

⁶ FERNANDES, Edésio. Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. In: ROLNIK, Raquel [et al.]. Regularização fundiária sustentável. p.40.

⁷ Idem, p.43.

⁸ CONTI, opus cit.

de um denominador comum para essas áreas, em um processo gradual de capacitação e estruturação do poder público, tornou-se referência nacional.”

Com o amadurecimento do processo democrático e da experiência prática foi-se revelando, segundo CONTI, não só a “necessidade de a população definir as intervenções e delas participar como agente e como sujeito,” mas, a “idéia de que as melhorias físicas e jurídicas deveriam ser acompanhadas de melhorias socioeconômicas, como condição *sine qua non* para se alcançar a efetividade dos resultados obtidos”. Permitiu-se, assim, avançar das intervenções pontuais e emergenciais desarticuladas para as intervenções estruturais, mediante a elaboração dos Planos Globais Específicos (PGEs). “O favorável clima político vigorado na administração municipal ao longo da década de 1990 foi o fator preponderante que fez com que o instrumento, além de se afirmar, pudesse afinar-se e modificar-se até tomar o formato que tem atualmente e que faz dele um instrumento único no seu gênero, constituindo uma interessante fonte de investigações e de estudo para administradores que pensam em algo de parecido para tentar resolver problemas da mesma ordem em outros contextos”⁹.

Os PGEs, hoje, constituem um conjunto de investimentos progressivos, visando a consolidação dos núcleos habitacionais de interesse social, articulado ao Orçamento Participativo e especificamente ao Orçamento Habitacional.

Contudo, dificuldades acompanham a experiência, destacando-se o descompasso entre ao elaboração do PGE e sua implementação, face à dinâmica local, que contribuem para a sua rápida obsolescência.

Decorridos 27 anos desde a criação do PROFAVELA, impulsionada pelos direitos assegurados na Constituição Federal, a legislação para enfrentamento dos problemas jurídicos e urbanísticos das ocupações ditas irregulares foi oferecendo novos instrumentos e a legislação foi-se aperfeiçoando.

As características da legislação urbanística de interesse social adotada por Belo Horizonte são apresentadas a seguir.

1.1.1 Legislação anterior ao Plano Diretor

⁹ CONTI, opus cit., p. 214.

Lei nº. 3.532, de 6 de janeiro de 1983

Esta lei “autoriza o Executivo Municipal a criar o Programa Municipal de Regularização de Favelas – PROFAVELA e dá outras providências”, caracterizando-se por:

- Descolamento do plano diretor propriamente dito, mas inserção em um dos principais instrumentos de concretização do modelo físico-territorial da Cidade, o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, como Setor Especial-4 (SE-4) (Art. 2º).
- Abrangência: todas as áreas faveladas densamente ocupadas por “populações economicamente carentes”, existentes até a data do levantamento aerofotogramétrico do 1º semestre de 1981, destinando-se à sua urbanização específica, devendo observar, tanto quanto possível, as características de ocupação espontânea (Art. 1º) e possibilitar a sua urbanização e regularização jurídica (Art. 1º, parágrafo único).
- Definição por Decreto do Executivo Municipal da delimitação, regulamentação do uso e da ocupação do solo (Art. 2º, §§ 1º e 2º; Art. 3º).
- Estabelecimento de critérios gerais para o exame e aprovação do uso e ocupação do solo:
 - Exame e apreciação de acordo com a tipicidade da ocupação, excluindo-se a aplicação das normas gerais do Município;
 - Enquadramento do parcelamento do solo no SE-4 como “**urbanização específica**”, de acordo com o inciso II do art. 4º da Lei Federal 6.766/79 e sujeito a “anuência prévia” para aprovação do parcelamento pela Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, conforme Decreto Estadual nº. 20.791, de 08.12.1980, também por força da Lei 6.766/79, embora não se faça referência.
- Utilização de instrumentos tributários com finalidade extrafiscal, mediante a permissão ao Poder Executivo de isenção de impostos, contribuição de melhoria e taxas municipais, na área integrante do SE-4, pelo prazo máximo de cinco anos e após a regularização fundiária a cada beneficiário (Art. 5º) e, a critério do Executivo, concessão de isenção parcial ou total pelo prazo adicional máximo de até cinco anos (Art. 5º, parágrafo único).
- Possibilidade de alienação dos lotes resultantes de parcelamentos aprovados de acordo com esta lei, diretamente por seus ocupantes, atendendo à Lei Federal nº.

4.132, de 10.09.1962, Lei Complementar nº. 3, de 28.12.1972, ou mediante licitação (Art.6º, §1º).

- Estabelecimento de componentes obrigatórios do documento de alienação: “a destinação específica da moradia do ocupante e sua família ou o comprometimento aos demais usos específicos na área, assegurando-lhes as condições que favoreçam a permanência no imóvel” (Art. 6º, §2º); e “a obrigação do particular de, no caso de alienação do imóvel, fazê-la a pessoa que se enquadre nas normas e diretrizes do PROFAVELA, ouvindo-se, para tanto, o Executivo Municipal, que comparecerá ao ato na qualidade de interveniente” (Art. 6º, §3º).
- Criação de um “Fundo de Urbanização de Áreas Faveladas, destinado à gestão dos recursos originários das alienações de lotes urbanizados ou de habitações de interesse social, no SE-4, ou originários de repasse de organismos estaduais e federais, bem como internacionais” (Art. 9º).
- Autorização ao Executivo para firmar convênios com a União, o Estado de Minas Gerais, outros municípios da RMBH e respectivos órgãos para a “execução integrada” do PROFAVELA (Art. 10).
- Autorização ao Poder Executivo para regulamentar a Lei, “criando ou adequando a estrutura organizacional e operacional do PROFAVELA” (Art. 11).

Trata-se, pois, de documento legal que demonstra a compreensão dos limites e possibilidades dos instrumentos normativos para o enfrentamento das ocupações mediante favelas. Propõem-se, assim, além dos instrumentos de controle do uso e ocupação do solo e regularização das posses, instrumentos indutivos, mediante a tributação extrafiscal e instrumentos de intervenção direta: criação de fundo financeiro e adequação da estrutura organizacional do município para a implementação das ações.

Destaca-se a preocupação em garantir a permanência do mesmo perfil de renda da população nessas áreas, ainda que não se coíba a comercialização dos lotes alienados.

Decreto nº. 4.762, de 10 de agosto de 1984

Este decreto “cria o Programa Municipal de Regularização de Favelas – PROFAVELA, dispõe sobre sua regulamentação e dá outras providências”.

O documento **define o conteúdo** do PROFAVELA estabelecendo as providências a adotar, de iniciativa direta e indireta do Poder Público (Art. 2º): levantamento topográfico

(inciso I); delimitação, por decreto, das áreas integrantes do SE-4 (inciso II); demarcação do sistema viário, com vistas a elaborar o projeto de parcelamento, observada a “tipicidade local” (inciso III); aprovação do projeto de parcelamento do solo e definição das normas de uso e ocupação do solo (inciso IV); promoção e acompanhamento da regularização fundiária para titulação da propriedade aos ocupantes dos lotes (inciso V); “implantação e coordenação de medidas para a melhoria das condições de vida da população ocupante e sua melhor integração na vida e nos benefícios da cidade” (inciso VI); delimitação simultânea de todas as áreas por decreto (§1º), admitindo-se o enquadramento de áreas no programa, a qualquer tempo, por motivo de força maior (§2º).

Cria-se a figura do “**lote padrão**” para efeitos de alienação, remembramento e desmembramento (art. 4º), como tal considerado “o lote básico em metros quadrados determinado para cada área integrante do Setor Especial 4 (SE-4) em função da tipicidade da ocupação local e de sua preservação, definido no decreto de aprovação da área respectiva” (art. 5º). A área do lote a ser titulado não excederá 2 vezes a do lote padrão que, em qualquer caso, não ultrapassará 360m², exceto no caso de uso institucional local (art. 6º e parágrafo único). O lote padrão também serve de parâmetro para o deferimento ou indeferimento do pedido de remembramento ou desmembramento dos lotes parcelados (art.7º), atendidos os seguintes critérios: o deferimento é condicionado à diminuição da desconformidade entre a área do lote padrão e a área dos lotes cujo desmembramento ou remembramento se pleiteia (inciso I); no caso de desmembramento “ a análise da desconformidade com o lote padrão levará em consideração, necessariamente, tanto o lote que do pedido irá surgir, o qual será examinado autonomamente, se for o caso, ou agregado àquele ao qual irá ser lembrado, bem como o lote remanescente daquele que deu origem ao desmembramento” (inciso II).

Observe-se que a definição do lote padrão remete ao lote básico, sem que se especifique tratar-se da moda ou da média dos lotes encontrados na área.

O decreto assegura a isenção tributária do IPTU, taxas reais imobiliárias e contribuição de melhoria nas áreas integrantes do SE-4, conforme determina a Lei nº. 5.532/83 (art.8º).

Regras específicas são estabelecidas para o **parcelamento do solo**, considerado como “**urbanização específica de interesse social**” (art. 9º). Serão considerados ‘non aedificandi’ (inciso I): os terrenos com declividade igual ou superior a 47% (alínea a); os alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas (alínea b); onde as condições não aconselhem a edificação (alínea c). Os terrenos indivisos por força do parcelamento do solo terão sua destinação aprovada pela

Prefeitura, ouvidas as entidades representativas dos moradores (item II). O sistema viário formado pelas ruas, becos e passagens de uso lançados no projeto de parcelamento serão incorporados ao domínio público, com a aprovação do parcelamento (inciso III), ficando os lotes obrigados a ter acesso direto ao referido sistema viário, aplicando-se o critério, também, nos casos de desmembramentos (inciso IV).

Para cada área será efetuado o “**Cadastro Oficial dos Ocupantes**”, que funcionará como referência para a titulação das propriedades, definindo-se os ocupantes como o(s) posseiro(s) direto(s) (art. 11 e parágrafo único).

Antecipando-se à CF/88 e ao Estatuto da Cidade, a legislação municipal provavelmente serviu de referência para estes documentos.

Juntamente com o parcelamento serão **aprovadas, por decreto do Executivo, normas para o uso e ocupação do solo**, visando a preservação da tipicidade da ocupação local, as quais, “sempre que possível, serão baixadas após a manifestação das entidades representativas dos moradores do local” (art. 15 e parágrafo único). As alterações dos usos já existentes só serão aprovadas caso se compatibilizem com as normas de uso e ocupação do solo aprovadas para o local (art. 26).

O decreto cria o **Fundo de Urbanização de Áreas Faveladas** (art. 16), que constituirá uma subconta do Fundo de Habitação Popular, criado pelo Decreto nº. 4.539/83 e regulamentado pelo Decreto nº. 4.651/84 (parágrafo único).

Procedimentos para a **regularização urbanística e fundiária** (art. 17) são minuciosamente detalhados, entre os quais destacaremos os relacionados com os aspectos urbanísticos:

“**Art. 18** - Observada a tipicidade da ocupação, o **loteamento** de áreas integrantes do Setor Especial 4 (SE-4) será aprovado pelo município, a título de **urbanização específica de interesse social**, desde que os interessados apresentem à Prefeitura o respectivo projeto, acompanhado dos seguintes documentos e informações:
I - relação das quadras e lotes definidos no projeto de parcelamento da área;
II - memorial descritivo, contendo a descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município assim como a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários, e dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes na área do parcelamento.

Parágrafo Único - A planta ou plantas integrantes do projeto mencionado neste artigo serão elaboradas de acordo com as diretrizes técnicas a serem fornecidas aos interessados pela Prefeitura.

Art. 19 - Tratando-se de terra devoluta, sem registro imobiliário, o poder público proprietário, promotor do loteamento, apresentará ainda, como documento, certidões negativas de registro, passadas pelos cartórios imobiliários da Comarca. Havendo registro, apresentará o respectivo título.

Parágrafo Único - Tratando-se de imóvel público, com uso definido, o poder público interessado apresentará, além do título de propriedade, lei de desafetação de uso público.

Art. 20 - Tratando-se de imóvel de domínio particular, o respectivo proprietário, ou seu representante, apresentará o título de domínio.

.....

Art. 21 - Os pedidos de **remembramento ou desmembramento** de lotes nas áreas integrantes do Setor Especial 4 (SE-4) serão formulados à Prefeitura, acompanhados dos seguintes documentos:

I - títulos de propriedade dos lotes que se pretende desmembrar ou remembrar;

II - planta da situação atual dos lotes, demonstrando, inclusive, seu acesso ao sistema viário;
e

III - planta da situação que resultará do desmembramento ou do remembramento que se pretende.

§ 1º - Na hipótese de remembramento, o interessado apresentará o título de propriedade do lote que receberá o remembramento assim como o do que a ele irá se remembrar.

§ 2º - No caso de remembramento, sendo distintos os proprietários dos lotes, o pedido será formulado pelos respectivos proprietários.

Art. 22 - Na análise dos pedidos de remembramento e de desmembramento, a Prefeitura observará o disposto na Lei Municipal nº 3.532, de 6 de janeiro de 1983 e neste decreto, excluída a aplicação das normas gerais do Município.

.....

Duas Secretarias Municipais, a de Ação Comunitária e a de Desenvolvimento Urbano foram designadas como responsáveis pela implantação do Programa (art.25)¹⁰.

¹⁰ Em um primeiro momento, as competências foram atribuídas a três secretarias: Secretaria de Desenvolvimento Social, Secretaria de Atividades Urbanas e Obras Urbanas e Secretaria de Obras Cíveis. Logo os administradores, diante da incapacidade de articulação interinstitucional, resolveram concentrar as competências em uma única secretaria, sendo para tanto criada a Secretaria Municipal de Ação Comunitária, com uma estrutura destinada ao encaminhamento das intervenções nas favelas. Como essa tentativa também não alcançou os resultados esperados, decidiu-se criar um agente único, com competências específicas e um bom grau de autonomia para viabilizar e deslanchar, de fato, as ações de melhoria naquelas áreas. O resultado foi a criação, em 1986, da “Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte” – URBEL, uma autarquia cujo papel era atuar como um agente de melhoria das condições habitacionais e urbanísticas. (CONTI, Alfio. A política de intervenção nos assentamentos informais em Belo Horizonte nas décadas de 1980 e 1990 e o “Plano Global Específico”. In: Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 11, n. 12, p. 189-216, dez. 2004).

Lei nº. 3.995, de 16 de janeiro de 1985

A Lei nº. 3.995/85 “introduz dispositivos na Lei 3.532, de 06 de janeiro de 1983 – cria o Programa Municipal de Regularização de Favela – PROFAVELA – e dá outras providências”.

Provavelmente para evitar questionamentos na justiça, o Município edita esta lei que, na verdade, é uma fusão dos conteúdos da Lei nº. 3.532/83 e do Decreto nº. 4.762/84.

No ano seguinte, a **Lei nº. 4.639, de 17 de dezembro de 1986** “introduz e altera dispositivos na Lei nº. 3.995, de 16 de janeiro de 1985 – PROFAVELA e dá outras providências”, constando nos arquivos da Câmara Municipal¹¹ ter sido revogada.

Decreto nº. 5.432, de 4 de setembro de 1986

Este decreto “aprova as normas técnicas para elaboração das plantas relacionadas com o Programa PROFAVELA, das áreas definidas como setor especial”.

Ressaltando que estas normas têm como premissa uma situação de fato e, portanto, não se aplicam a novos parcelamentos, as normas disciplinam a sistemática para: o levantamento topográfico; a delimitação da área; a identificação e hierarquização do sistema viário; o levantamento cadastral dos lotes; a elaboração das plantas do parcelamento e plantas complementares; e a elaboração de formulários e modelos padronizados.

Para aprovação do projeto de parcelamento exige-se que se trate de um “**parcelamento consolidado**”. Como tal considera-se aquele que “apresenta o sistema viário e a ocupação de quadras e lotes como uma situação de fato, isto é, quando os ocupantes estão realmente na posse dos limites, dos lotes desenhados em planta, e o sistema viário existe também conforme os limites desenhados em planta”. “Não é necessário portanto que as ruas estejam urbanizadas e sim que existam com plena utilização de sua função, isto é, desocupadas e livres para o deslocamento da comunidade, para a possibilidade de penetração dos serviços de infra-estrutura urbana e para os serviços de urbanização”.

A **delimitação da área** se fará por poligonal demarcada por marcos afixados em todos os pontos de inflexão, referenciados ao Sistema Cartográfico Metropolitano por coordenadas UTM. A demarcação será feita com a participação de um técnico e acompanhamento de

¹¹ http://www.cmbh.mg.gov.br/index.php?option=com_wrapper&Itemid=580. Acesso em 01.03.2010

representante da Associação de Moradores do local, dadas as dificuldades de identificação de alguns lotes.

As normas procuram se ajustar às condições locais. A **identificação do Sistema Viário Local** será efetuada por intermédio de uma 'Pesquisa de Movimento de Pedestres', que servirá de base para a proposta atendendo à seguinte hierarquia: Vias Principais (de transposição ou penetração), destinadas a receber tráfego de serviços; e Vias de Pedestres (becos e trilhas). A **definição das quadras** surge em consequência da definição das vias, admitindo-se "pequenas remoções inevitáveis". Ainda que não se proponha a regularidade total das vias, alerta-se que elas devem comportar a "execução de pistas mínimas mais regulares", com largura variável, de modo a formar "bacias para cruzamentos ou viradas de veículos". Já a irregularidade das vias de pedestres considera-se que oferecem "possibilidades de se contornar barrancos, preservando-se uma passarela mínima onde, de outro modo, seria necessária a implantação de arrimos para se manter um alinhamento. Os barrancos ficam incorporados aos lotes e o próprio calçamento viria protegê-los através de meio-fio, direcionando-se as águas fortes para descidas previstas e evitando-se o perigo de desmoronamento".

Exige-se a assinatura de um **responsável técnico nas plantas**, o **atendimento às normas da ABNT** quanto à representação gráfica e da indicação das áreas non aedificandi, alagadiças, declividades superiores a 47% e onde as condições geológicas desaconselham a edificação, observando sempre a orientação da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL.

Mediante o **Decreto nº. 5.542, de 23 de dezembro de 1986** atribui-se à URBEL a coordenação da implantação do PROFAVELA, não se referindo a outros órgãos municipais integrantes do programa.

1.1.2 Tratamento conferido pelo Plano Diretor e Legislação Decorrente

Lei nº. 7.165, de 27 de agosto de 1996

O Plano Diretor de Belo Horizonte, Lei nº. 7.165/96 foi aprovado antes do Estatuto da Cidade, tendo sido alterado e atualizado pela Lei nº 8.137/2000. Suas principais interfaces com a questão das ZEIS e a regularização fundiária são as descritas a seguir, grifando-se¹² os aspectos de maior destaque.

¹² As partes grifadas e em itálico constam do texto original da consolidação das leis.

“LEI Nº 7.165, DE 27 DE AGOSTO DE 1996

Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

.....
TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO E DOS OBJETIVOS

Art. 4º - O **ordenamento da ocupação e do uso do solo urbano** deve ser feito de forma a assegurar:

.....
IV - o **acesso à moradia**, mediante a oferta disciplinada de solo urbano;

V - **a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;**

.....
CAPÍTULO II

DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA PROPRIEDADE

Art. 5º - Para o cumprimento de sua função social, a propriedade deve atender aos critérios de ordenamento territorial e às diretrizes de desenvolvimento urbano desta Lei.

Parágrafo único - As funções sociais da propriedade estão condicionadas ao desenvolvimento do Município no plano social, às diretrizes de desenvolvimento municipal e às demais exigências desta Lei, respeitados os dispositivos legais e assegurados:

I - **o aproveitamento socialmente justo e racional do solo;**

.....
TÍTULO II

DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º - Os objetivos estratégicos e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta Lei visam a melhorar as condições de vida no Município, considerados os seguintes fatores:

.....

V - a alta concentração demográfica em favelas e em conjuntos residenciais não regularizados, desprovidos de infra-estrutura de saneamento básico;

VI - a alta concentração demográfica em áreas de risco potencial ou inadequadas para o uso habitacional;

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Art. 7º - São **objetivos estratégicos para promoção do desenvolvimento urbano**:

.....

VII - a regularização fundiária, a melhoria das moradias e a urbanização das vilas e favelas, inclusive por meio de programas que possibilitem sua verticalização;

VIII - o aumento da oferta de moradias de interesse social;

IX - o controle da ocupação das áreas de risco geológico potencial;

.....

XVIII - a participação popular na gestão do Município;

XIX - a adequação da estrutura administrativa ao processo de implementação desta Lei e à aplicação das normas urbanísticas, de acordo com lei específica;

XX - a promoção da integração metropolitana e da complementaridade dos investimentos, tanto na prestação de serviços quanto na execução de obras de interesse comum;

.....

XXII - a promoção da criação de uma coordenação de assuntos metropolitanos com a função de estudar, planejar, propor e supervisionar problemas urbanos que tenham relação com outros municípios da Região Metropolitana.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES

Seção I

Da Política de Desenvolvimento Econômico

Art. 9º - São diretrizes da política de desenvolvimento econômico:

.....

XX - a criação e promoção de programas e mecanismos que possibilitem a **inserção, em parâmetros legais, de atividades da economia popular e informal;**

Inciso XX acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 5º)

.....

Seção II

Das Diretrizes de Intervenção Pública na Estrutura Urbana

Subseção I

Da Política Urbana

Art. 10 - São diretrizes da política urbana:

I - **implementar políticas setoriais integradas**, apoiadas em dotações orçamentárias e dados estatísticos, visando a ordenar a expansão e o desenvolvimento urbano do Município, permitindo seu crescimento planejado, sem perda de qualidade de vida ou degradação do meio ambiente;

.....

VIII - promover o levantamento das terras griladas e das áreas de propriedade pública dominiais no Município, priorizando a política habitacional em sua destinação;

Inciso VIII acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 6º)

Subseção VI

Do Sistema Viário e de Transportes

Art. 18 – São diretrizes do sistema viário:

.....
 V – buscar uma melhor articulação das periferias, entre si e com os centros;

.....
 XIII – possibilitar o acesso do transporte coletivo e de veículos de serviço às áreas ocupadas por população de baixa renda;

Subseção X

Da Política do Saneamento

Art. 23 – São diretrizes gerais da política de saneamento:

.....
 VI – priorizar planos, programas e projetos que visem à ampliação de **saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda**;

VII – estabelecer política que garanta a **universalização do atendimento**;

VII – **garantir a todos o atendimento do serviço de saneamento e o ambiente salubre**, indispensáveis à segurança sanitária e à melhoria da qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de assegurá-lo;

Inciso VII com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 15)

VIII – promover **política tarifária que considere as condições econômicas**, garantindo que a tarifa não seja empecilho para a prestação de serviços.

IX – subordinar as ações de saneamento ao interesse público, de forma a cumprir sua **função social**;

Inciso IX acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 15)

X – promover a **coordenação e a integração das políticas, planos, programas e ações governamentais de saneamento, saúde, meio ambiente, habitação, uso e ocupação do solo**;

Inciso X acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 15)

Art. 24 – São diretrizes relativas ao **esgotamento sanitário**:

I – promover a articulação com o Município de Contagem, para a ampliação, na bacia da Pampulha, do serviço de coleta e interceptação de esgotos sanitários;

~~II — assegurar sua existência nas bacias do Município, segundo a distribuição espacial da população e das atividades sócio-econômicas;~~

II- assegurar a toda a população a coleta, interceptação, tratamento e disposição ambientalmente adequada dos esgotos sanitários;

Inciso II com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 16)

Art. 26 – São diretrizes relativas à **limpeza urbana**:

.....

II – implantar programas especiais de coleta e destinação final do lixo em áreas ocupadas por população de baixa renda;

.....

Subseção XI

Das Áreas de Risco Geológico

Art. 28 – As áreas de risco geológico são as sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou a serem por ele atingidas, dividindo-se nas seguintes categorias de risco:

I – potencial, incidente em áreas não parceladas e desocupadas;

II – efetivo, incidente em áreas parceladas ou ocupadas.

§ 1º - São as seguintes as modalidades de risco geológico:

I – de escorregamento;

II – associado a escavações;

III – de inundações;

IV – de erosão e assoreamento;

V – de contaminação do lençol freático.

§ 2º - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo, nos termos da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Art. 29 – São diretrizes para a ocupação de áreas de risco potencial:

I – adoção de medidas mitigadoras, em conformidade com a natureza e a intensidade do risco declarado;

II – destinação que impeça a ocupação nas áreas onde o risco não puder ser mitigado;

III – assentamento compatível com as modalidades de risco a que se refere o § 1º do artigo anterior;

IV – restrição às atividades de terraplenagem no período de chuvas;

V – criação de programas que visem a estabelecer parcerias com a sociedade civil, no intuito de recuperar áreas degradadas, por meio de replantios e outras medidas;

Inciso V com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 23)

VI – adoção de processos construtivos adequados, em concordância com as diretrizes do laudo geológico-geotécnico respectivo.

Inciso VI com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 23)

Art. 30 – São diretrizes para o controle de áreas de risco efetivo:

I – monitorização permanente, para verificação de mudanças nas suas condições;

II – execução de obras de consolidação de terrenos;

III – fixação de exigências especiais para construção, em conformidade com a natureza e a intensidade do risco declarado;

IV – controle de ocupação e adensamento;

V – orientação periódica à população envolvida em situações de risco.

Parágrafo único – Nas áreas de risco, deve-se estimular o plantio de espécies adequadas à consolidação dos terrenos.

Subseção XII

Da Política Habitacional

Art. 30-A – Para os efeitos desta Lei, considera-se como **habitação a moradia digna** inserida no contexto urbano, provida de **infra-estrutura básica** de serviços urbanos e de **equipamentos comunitários básicos**.

Art. 30-A acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 24)

Art. 31 – São diretrizes da política habitacional:

I – delimitar áreas para a implantação de programas habitacionais de interesse social;

II – priorizar, nas ações de remoção, as famílias de baixa renda residentes em áreas de risco e insalubres;

III – **priorizar a inclusão** em programas habitacionais das famílias comprovadamente residentes no Município há pelo menos dois anos;

Inciso III com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 25)

.....

V – promover a implantação de planos, programas e projetos, por meio de cooperativas ou associações habitacionais, com utilização do processo de **autogestão e capacitação por meio de assessorias técnicas;**

Inciso V com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 25)

.....

IX – incentivar, por **normas diferenciadas** na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, a implantação de programas habitacionais pela iniciativa privada;

X – promover o **reassentamento, preferencialmente em área próxima ao local de origem, dos moradores das áreas de risco e das destinadas a projetos de interesse público ou dos desalojados por motivo de calamidade;**

XI – incentivar a **inclusão de novas áreas** entre as reservadas para programas habitacionais;

XII – estimular **formas consorciadas de produção de moradias populares**, inclusive verticais, com a participação do Poder Público e da iniciativa privada;

.....

XV – promover a **implantação de serviço de auxílio para população de baixa renda** que acompanhe o custo e a execução da obra e forneça projeto padrão de arquitetura, estrutural, elétrico, hidráulico e de telefone.

XVI – promover o acesso à terra e à moradia digna para os habitantes da cidade, em especial os de baixa renda;

Inciso XVI acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XVII – possibilitar a **melhoria do padrão das edificações** nos programas habitacionais destinados à população de baixa renda;

Inciso XVII acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XVIII – **considerar os indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental** nos programas habitacionais;

Inciso XVIII acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XIX – utilizar processos tecnológicos que garantam maior qualidade e menor custo da habitação;

Inciso XIX acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XX – **articular, em nível metropolitano, o planejamento das ações relativas à política habitacional**, objetivando a busca de soluções para problemas comuns ligados à habitação, sobretudo nas áreas conurbadas;

Inciso XX acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XXI – **assegurar a articulação da política habitacional com a política urbana, considerando suas diversas políticas setoriais;**

Inciso XXI acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XXII – **estimular a realização de parcerias entre o poder público e sociedade civil** na implementação da política habitacional;

Inciso XXII acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

XXIII – promover a construção de moradias, com características de **adaptabilidade às condições de acessibilidade ambiental de pessoas com mobilidade reduzida**, sem que isso implique em qualquer reserva percentual das unidades habitacionais.

Inciso XXIII acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 26)

Art. 32 – Os programas habitacionais referentes a **novos assentamentos** devem ser implantados de acordo com as seguintes **diretrizes**:

I – promoção do assentamento da população de baixa renda em lotes já urbanizados, preferencialmente em áreas próximas à origem da demanda;

Inciso I com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 27)

II – **utilização preferencial de pequenas áreas inseridas na malha urbana, dotadas de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários;**

III – **priorização de conjuntos com até 150 (cento e cinquenta) unidades**, preferencialmente próximos à origem da demanda;

.....

V – regularização fundiária obrigatória na implantação dos novos assentamentos.

Inciso V acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 28)

Parágrafo único – As construções dos novos assentamentos estão sujeitas a aprovação do Executivo, devendo ser compatíveis com as características da região.

Art. 32-A – Os programas habitacionais referentes a **assentamentos existentes** devem ser implantados de acordo com as seguintes **diretrizes**:

I – elaborar **Plano Global Específico** para cada assentamento, considerando as particularidades de cada área e abordando de forma integrada os aspectos físico – ambiental, jurídico legal, sócio-econômico e organizativo, **promovendo a integração à cidade;**

II – **adequar as intervenções dos diversos órgãos e esferas de governo às diretrizes do Plano Global Específico**, ressalvadas aquelas para atendimento a situações emergenciais, de calamidade pública ou de manutenção;

III – desenvolver programas para a urbanização e a regularização fundiária de favelas, a complementação da infra-estrutura urbana de loteamentos populares e o reassentamento de população desalojada em decorrência de obras públicas ou calamidades;

IV – efetivar a regularização fundiária de loteamentos populares e favelas localizados em terrenos pertencentes ao Município, mediante a aprovação de projetos de parcelamento, urbanização da área e titulação dos moradores;

V – promover a regularização fundiária de loteamentos populares e favelas localizadas em terrenos particulares e em áreas públicas federais e estaduais, visando à execução de projetos de parcelamento, urbanização da área e a titulação dos moradores;

VI – criar **mecanismos para garantir a permanência das famílias de baixa renda nas vilas, favelas e conjuntos habitacionais de interesse social**, assegurando a função de moradia.

Art. 32-A acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 29)

Seção IV

Das Favelas

.....

Art. 41 – O Executivo deve elaborar, em até 12 (doze) meses após a promulgação desta Lei, projeto de lei instituindo o **Plano Estratégico de Diretrizes de Intervenção em Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social**, com indicativos gerais de ações necessárias à recuperação sócio – urbanística – jurídica dessas áreas.

Parágrafo único – O Plano Estratégico terá como objetivo traçar diretrizes gerais e prioridades para a intervenção nas vilas, favelas e conjuntos habitacionais de interesse social.

Art. 41 com redação dada pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 36)

.....

Art. 43 – Para o cumprimento dos objetivos previstos nesta Seção, o Executivo fará uso dos instrumentos da política urbana desta Lei, em especial do **convênio urbanístico de interesse social**.

TÍTULO III

DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

.....

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO

Art. 50 – É diretriz do zoneamento a divisão do território em zonas, em função de suas características ou potencialidades, na forma do disposto neste Capítulo.

.....

Art. 57 – Devem-se **identificar áreas nas quais, por razões sociais, haja interesse público em ordenar a ocupação – por meio de urbanização e regularização fundiária – ou em implantar programas habitacionais de interesse social**.

Parágrafo único – **Nas áreas a que se refere o caput, devem ser estabelecidos critérios especiais para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo.**

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Capítulo I regulamentado pelo Decreto nº 9.616, de 26/06/1998

Art. 60 – Transferência do direito de construir é o direito de alienar ou de exercer em outro local o potencial construtivo previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que não possa ser exercido no imóvel de origem.

Art. 61 – **São imóveis que originam a transferência do direito de construir:**

I – os dotados de cobertura vegetal cuja proteção seja de interesse público, conforme delimitação territorial a ser estabelecida na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

II – os destinados a implantação de programa habitacional de interesse social;

.....

Parágrafo único – **Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:**

I – desapropriados;

II – situados em áreas *non aedificandae*;

III – cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião;

IV – de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Art. 62 – **São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis situados:**

I – nas áreas delimitadas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo em consonância com os critérios do art. 55¹³;

II – em torno do imóvel de origem;

III – em área indicada em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais.

¹³ (Art.55 revogado pelo art. 96, III da Lei 8137/00)

§ 1º - O limite máximo de recepção da transferência do direito de construir é de 20% (vinte por cento), exceto no caso de projetos urbanísticos especiais, em que será definido em lei específica.

§ 2º - Os terrenos situados em áreas identificadas conforme o art. 52 somente poderão receber transferência de direito de construir proveniente da mesma zona.

§ 3º - A recepção da transferência do direito de construir deve se dar prioritariamente nas áreas de que trata o inciso I.

Art. 63 – O Executivo deve manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único – Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

Art. 64 – A área adicional edificável é determinada com observância da equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel de origem e do receptor.

Parágrafo único – Os valores citados no *caput* são obtidos de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

CAPÍTULO II

DA OPERAÇÃO URBANA

Art. 65 – Operação urbana é o conjunto integrado de intervenções, com prazo determinado, coordenadas pelo Executivo, com a participação de entidades da iniciativa privada, objetivando viabilizar projetos urbanísticos especiais em áreas previamente delimitadas.

Parágrafo único – A operação urbana pode ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

Art. 66 – A operação urbana envolve intervenções como:

.....

III – **implantação de programa habitacional de interesse social;**

.....
IX – **regularização de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente.**

.....
Art. 67 – Cada operação urbana deve ser prevista em **lei específica**, que estabelecerá:

I – o perímetro da área de intervenção;

II – a finalidade da intervenção proposta;

III – o plano urbanístico para a área;

IV – os procedimentos de natureza econômica, administrativa e urbanística necessários ao cumprimento das finalidades pretendidas;

V – os parâmetros urbanísticos locais;

VI – os incentivos fiscais e os outros mecanismos compensatórios previstos em lei para as entidades da iniciativa privada que participem do projeto ou para aqueles que por ele sejam prejudicados;

VII – o seu prazo de vigência.

§ 1º - A área da operação urbana não pode receber transferência do direito de construir durante a tramitação do projeto de lei respectivo, a não ser que esta exceda o prazo de 4 (quatro) meses.

§ 2º - A modificação prevista no inciso V somente pode ser feita se justificada pelas condições urbanísticas da área da operação.

§ 3º - O projeto de lei que tratar da operação urbana pode prever que a execução de obras por empresas da iniciativa privada seja remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 68 – O potencial construtivo das áreas privadas passadas para o domínio público pode ser transferido para outro local, determinado por lei, situado dentro ou fora do perímetro da intervenção.

Art. 69 – Os recursos levantados para a realização das intervenções somente podem ser aplicados em aspectos relacionados à implantação do projeto relativo à operação urbana.

CAPÍTULO III

DO CONVÊNIO URBANÍSTICO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 70 – **O convênio urbanístico de interesse social é o acordo de cooperação firmado entre o Município e a iniciativa privada, para execução de programas habitacionais de interesse social.**

§ 1º - Pelo convênio urbanístico, o proprietário da gleba situada em áreas destinadas a implantação de programas habitacionais pode autorizar o Município a realizar, dentro de determinado prazo, obras de implantação do empreendimento.

§ 2º - A proporção da participação do proprietário da gleba no empreendimento é obtida pela divisão do valor venal original da gleba pelo somatório deste valor ao do orçamento das obras.

§ 3º - Concluídas as obras, o proprietário da gleba deve receber, no local ou fora, imóveis em valor equivalente à proporção da participação prevista no parágrafo anterior, multiplicada pelo somatório do valor venal das unidades produzidas.

Art. 71 – O proprietário que pretenda construir habitações de interesse social pode propor ao Município a realização de convênio urbanístico de interesse social, respeitadas as regras do artigo anterior.

Art. 72 – O convênio urbanístico de interesse social pode ser firmado para urbanização ou para implantação de programas habitacionais de interesse social pela iniciativa privada em área pública.

§ 1º - O convênio previsto no *caput* deve ser objeto de licitação pública, cujo edital estabelecerá:

I – os padrões da urbanização e da edificação;

II – o cronograma dos serviços e obras;

III – a estimativa dos valores envolvidos na transação.

§ 2º - O executor das obras previstas neste artigo deve receber, no local ou fora, imóveis em valor a ser calculado em consonância com os critérios estabelecidos no art. 70, §§ 2º e 3º.

Art. 73 – Os valores venais previstos neste Capítulo são determinados de acordo com:

I – a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do ITBI, no caso da gleba original;

II – a Comissão de Valores Imobiliários do Executivo, no caso dos demais imóveis envolvidos.

CAPÍTULO IV

DOS MECANISMOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 74 – O Município deve exigir, nos termos fixados em lei específica, que o **proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento**, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no art. 182, § 4º, da Constituição Federal, respeitados os termos da lei federal que regulamente esse dispositivo e lhe dê eficácia.

Parágrafo único – O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – Progressivo somente poderá ser aplicado nas áreas definidas em conformidade com o art. 55, em terrenos que tenham mais de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), salvo se a lei federal citada no *caput* fixar outro limite.

.....

TÍTULO VI

DA GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I

DA PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 76 – O processo de gestão urbana é desenvolvido pelo Executivo e pela Câmara Municipal, com a colaboração dos munícipes.

Parágrafo único – A manifestação e a participação popular são de âmbito municipal nas questões de interesse geral e de âmbito regional e local nas questões de interesse localizado.

Art. 77 – Para a implementação de programas urbanísticos de políticas setoriais, devem ser criados mecanismos que permitam a participação dos agentes envolvidos em todas as fases do processo, desde a elaboração até a implantação e a gestão dos projetos a serem aprovados.

Art. 78 – Podem ser criadas, no âmbito de cada região administrativa, instâncias de discussão da política urbana, com composição e regimento adequados à realidade regional e com as seguintes atribuições:

I – suscitar, regionalmente, discussões de interesse localizado, relativas à legislação urbanística, encaminhando ao COMPUR as propostas delas advindas;

II – colaborar na monitorização da implementação das normas contidas nesta Lei e na de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Art. 79 – **Deve-se estimular a criação de fóruns locais, em que as comunidades possam discutir questões relevantes para as condições de vida.**

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 80 – Fica criado o **Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR** -, com as seguintes atribuições:

I – realizar, quadrienalmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;

II – monitorar a implementação das normas contidas nesta Lei e na de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, sugerindo modificações em seus dispositivos;

III – sugerir alterações no zoneamento e, quando solicitado opinar sobre propostas apresentadas;

IV – sugerir a atualização da listagem de usos;

V – opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta Lei;

VI – opinar sobre os casos omissos desta Lei e da de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, indicando soluções para eles;

VII – deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei ou da de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

VIII – analisar as propostas apresentadas conforme o art. 78, I;

IX – elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único – O COMPUR deve reunir-se, no mínimo, uma vez por mês.

.....

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 4º - Deve ser efetuado o **levantamento de áreas propícias à implantação de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda do Município, a serem delimitadas como Zonas de Especial Interesse Social 2 – ZEIS-2.**

Art. 4º acrescentado pela Lei nº 8.137, de 21/12/2000 (Art. 43)

Como se pôde observar trata-se de uma lei paradigmática, que em muito influenciou a elaboração do Estatuto da Cidade, merecendo ressaltar:

- O reconhecimento de que a terra, seja pública ou privada, deve exercer a sua função social.
- A introdução do conceito de moradia digna, embora não se chegue a precisar o que seriam infra-estrutura básica e equipamentos comunitários básicos.
- A visão integrada da problemática da habitação de interesse social, tanto em termos territoriais como temáticos, para o que se propõe a articulação intramunicipal e com as demais instâncias governamentais. Nesse sentido, há normas dispendo sobre: a necessária articulação com outros municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte; a integração da política habitacional com a política urbana, considerando suas políticas setoriais, que merecem diretrizes específicas para as áreas e população de baixa renda; a integração entre as áreas de atuação municipais, bem como a integração das áreas de baixa renda com o restante da cidade. Além disto, estimula-se a criação de fóruns locais, para a discussão, pela população, das questões relevantes para as condições de vida.
- Capítulo especial é dedicado à Política Habitacional, com diretrizes contemplando variados aspectos. As diretrizes de gestão recomendam a implantação de programas habitacionais utilizando-se da autogestão, da capacitação e assessoramento técnico, de normas específicas para o parcelamento do solo. Introdução, pela Lei nº. 8.137/2000, que altera o Plano

Diretor, de instrumento de planejamento inovador, o “Plano Global Específico”, que considera as particularidades de cada área e aborda de forma integrada os aspectos físico-ambiental, jurídico legal, sócio-econômico e organizativo, promovendo a integração à cidade. Diretrizes territoriais preconizam um modelo de cidade compacta e não segregada, mediante a adoção de empreendimentos habitacionais em pequenas áreas infra-estruturadas e já inseridas na “malha urbana”.

- Seção específica tratando das favelas determina prazo para a elaboração de “Plano Estratégico de Diretrizes de Intervenção em Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social”.
- As diretrizes para o Zoneamento, além de conferir tratamento especial às áreas de risco, determina que se identifiquem “áreas nas quais, por razões sociais, haja interesse público em ordenar a ocupação – por meio de urbanização e regularização fundiária – ou em implantar programas habitacionais de interesse social”.
- São estabelecidos instrumentos de política urbana passíveis de utilização para a implantação de habitações de interesse social, tais como a TRANSCON, já largamente utilizada, à época, pelo país afora. No caso do Município de Salvador, isto se fez sem que tenha tido o cuidado de atrelá-la ao plano diretor. Outro instrumento proposto são as Operações Urbanas, seja para implantação de programas de habitação de interesse social, ou para a regularização de edificações “localizadas em áreas não parceladas oficialmente”.
- O “aproveitamento do solo urbano não edificado ou subutilizado foi enquadrado como um “mecanismo de intervenção urbana”, aplicando-se a terrenos com mais de 5.000m², em áreas onde “haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura e topografia, as quais serão consideradas passíveis de adensamento” (art.55). As Disposições Transitórias da Lei já determinam que se realize levantamento de áreas destinadas a conjuntos habitacionais para a população de baixa renda.
- Merece destaque o instrumento Convênio Urbanístico de Interesse Social, específico para viabilizar programas de habitação de interesse especial. As finalidades do instrumento foram ampliadas para compreender quaisquer planos de urbanização ou edificação sujeitos a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e inseridas nas Disposições Gerais (arts. 46 e §§1º e

2º), da Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), passando a denominar-se Consórcio Imobiliário.

- A expressão ZEIS só é utilizada quando a Lei nº. 8.137/2000 altera o Plano Diretor.
- Anexo da Lei traz um Programa de Habitação, com Metas e prioridades, entre as quais, a implantação do Projeto Alvorada.

Lei nº. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e Lei nº. 8.137, de 21 de dezembro de 2000

A Lei nº. 7.166/96 “estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município”. Assim como a Lei do Plano Diretor, esta Lei foi alterada pela Lei nº. 8.137/2000, sendo apresentada a seguir a versão consolidada dos dois documentos, ressaltando-se os aspectos relacionados com as ZEIS e a regularização fundiária. Adiante, acrescenta-se o Capítulo VI nas “Disposições adicionais à Lei 7.166/96”, integrante da Lei nº. 8.137/2000, o qual consolida os dispositivos sobre a “Regularização fundiária das ZEIS-1 e ZEIS-3”.

“Lei nº 7.166 de 27 de agosto de 1996

Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município.

.....

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

.....

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 4º - O território do Município é considerado área urbana, dividindo-se em zonas, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Art. 5º - As zonas, diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são as seguintes:

.....

VII - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS -;

.....

Art. 12 - São ZEISs as regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, subdividindo-se nas seguintes categorias:

I - **ZEISs-1**, regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana;

II - **ZEISs-2**, regiões não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais há interesse público em promover programas habitacionais de produção de moradias, ou terrenos urbanizados de interesse social;

III - **ZEISs-3**, regiões edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.

.....

Art. 14 - O Anexo II contém os limites das zonas previstas neste Capítulo.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 12 - O Executivo deve encaminhar projeto de lei para adaptar a Lei nº 3.995, de 16 de janeiro de 1985, e suas alterações, às prescrições desta Lei.

§ 1º - Enquanto não for feita a adaptação referida no caput, as áreas classificadas como ZEISs-1 nesta Lei são regidas pela Lei nº 3.995/85, alterando-se o termo Setor Especial 4 - SE-4 - para Zona de Especial Interesse Social 1 - ZEIS-1.

§ 2º - **Na parte ocupada desordenadamente da ZEIS-3, aplicam-se os dispositivos da Lei nº 3.995/85.**

Art. 14 - *Nos terrenos classificados como ZEIS-2, até que seja aprovada legislação específica, serão adotados os parâmetros urbanísticos da maior zona limítrofe. (acrescido pelo art. 89 da Lei 8137/00)*

Art. 15 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da promulgação desta Lei, o Executivo enviará à Câmara Municipal projeto de lei estabelecendo novas ZEIS-2. (acrescido pelo art. 89 da Lei 8137/00)".

Serão apresentadas a seguir, as "Disposições adicionais à Lei 7.166/96 que não constam da versão consolidada desta, com a Lei nº. 8.137/00.

"LEI n.º 8137 de 21 de dezembro de 2000

DISPOSIÇÕES ADICIONAIS À LEI 7166/96

.....

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ZEIS-1 E ZEIS-3

Seção I

Do PROFAVELA

Art. 137 - O Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA - é o instrumento destinado a regular os processos de urbanização e de regularização fundiária das Zonas de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1) e das Zonas de Especial Interesse Social 3 (ZEIS-3), estabelecendo critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, nos termos do Parágrafo único do art. 57 da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, e dos arts. 12 e 43 da Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, bem como o art. 12 - Das Disposições Transitórias da mesma Lei.

§ 1º - As ZEIS-1 são as "regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e de regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana".

§ 2º - As ZEIS-3 são "regiões edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social".

§ 3º - Compete ao Executivo proceder à descrição narrativa do polígono das áreas delimitadas no Anexo da Lei nº 7.166 de 1996, como ZEIS-1 e ZEIS-3.

Art. 138 - O PROFAVELA tem como objetivo orientar as ações públicas ou privadas que impliquem na urbanização ou na regularização fundiária das ZEIS-1 e das ZEIS-3.

Parágrafo único - A regularização fundiária das ZEIS compreende os processos de regularização urbanística e de regularização jurídica do domínio da terra em favor dos ocupantes, visando:

- I - melhorar a qualidade de vida da população;
- II - adequar a propriedade do solo a sua função social; e
- III - exercer efetivamente o controle sobre o solo urbano.

Seção II

Dos Planos Globais Específicos para Intervenção Estrutural

Art. 139 - Fica instituída a figura dos **Planos Globais Específicos** a serem elaborados para cada ZEIS-1 e ZEIS-3 sob a coordenação do Executivo, com **aprovação do Conselho Municipal de Habitação - CMH e ouvido Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.**

Art. 140 - Os Planos Globais Específicos para cada ZEIS deverão considerar três **níveis de abordagem**: físico-ambiental, jurídico-legal e sócio-organizativo, elaborados concomitantemente e contendo, no mínimo:

- I - levantamento de dados referente à situação jurídico-legal, sócio organizativa e físico-ambiental;
- II - diagnóstico integrado da situação sócio-organizativa, físico-ambiental e jurídico-legal;
- III - proposta integrada de intervenção social, física e de regularização fundiária;
- IV - cronograma de implantação das atividades, com priorização de intervenções e estimativas de custo; e
- V - as diretrizes para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único - Para efeito de ordenação territorial, o Plano Global Específico para cada ZEIS-1 e ZEIS-3 poderá subdividi-las em áreas de categorias diferenciadas, em função dos potenciais de adensamento, da necessidade de proteção ambiental e das características de expansão das mesmas, sujeitas a índices ou parâmetros urbanísticos próprios.

Art. 141 - Os Planos Globais Específicos poderão ser alterados mediante parecer favorável da URBEL, que ateste sua necessidade e/ou conveniência, considerando-se a grande dinâmica das áreas em questão, bem como a necessidade de adequá-los no decorrer do tempo à lógica de desenvolvimento e crescimento das comunidades-alvo.

Parágrafo único - O Conselho Municipal de Habitação - CMH aprovará também as modificações e revisões dos Planos Globais Específicos.

Art. 142 - Os Planos Globais Específicos das áreas ZEIS-1 e ZEIS-3 e suas eventuais alterações deverão ser **aprovados por decreto**.

Seção III

Do Parcelamento do Solo

Art. 143 - Os projetos de **parcelamento das ZEIS-1 e ZEIS-3 serão aprovados pelo Executivo a título de urbanização específica de interesse social**, em conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979¹⁴.

§1º - O **sistema viário nas ZEIS-1 e ZEIS-3** compor-se-á de avenidas, alamedas, travessas, ruas, escadarias, e becos ou passagens de uso comum, conforme a Lei nº 6.916, de 1º de agosto de 1995, e será incorporado ao domínio público, uma vez aprovado o registro do projeto de parcelamento do solo.

§ 2º - As **vias veiculares** caracterizar-se-ão conforme os parâmetros abaixo:

I - em vias de mão-dupla a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros);

II - em vias de mão-única a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e meio);

III - nas vias de mão-única com pista de rolamento com largura entre 2,50 m (dois metros e meio) e 5,00 (cinco metros), quando não houver cruzamentos com outras vias veiculares, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100 m (cem metros) de extensão da via;

IV - a declividade máxima será de 25% (vinte cinco por cento), exceto em pequenos trechos para viabilização de concordâncias; e

V - dever-se-á garantir o passeio com largura mínima de 1,00 m (um metro), em pelo menos um lado da via.

§ 3º - As **vias de pedestres** caracterizar-se-ão conforme os parâmetros abaixo:

¹⁴ A 6.766, de 19 de dezembro de 1979 estabelece:

“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

.....
 II. Os lotes terão área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados e frente mínima de cinco metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes”.

I - a largura mínima da faixa de circulação deverá ser de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II - a declividade máxima em rampas deverá ser de 15% (quinze por cento); e

III - em declividades acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 16 (dezesseis) degraus.

§ 4º - Somente serão aprovados **lotes** que tiverem frente de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 5º - O Executivo estimulará o parcelamento do solo nas áreas ocupadas pelas ZEIS-1 e ZEIS-3, sempre que necessário à implantação do respectivo Plano Global Específico e à melhoria da qualidade de vida do conjunto da população, através de operações compensatórias, entre moradores e Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 7.165/96.

Art. 144 - Para o parcelamento do solo de cada ZEIS deverá ser elaborado:

I - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; e

II - pesquisa sócio-econômica, físico-ambiental e jurídico-legal, de forma censitária.

§ 1º - Após a realização da pesquisa censitária e do levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, a construção, ampliação ou reforma de edificações fica condicionada a parecer favorável da URBEL que verificará as implicações da obra proposta com o Plano Global Específico da área.

§ 2º - A pesquisa sócio-econômica, físico-ambiental e jurídico-legal indicará os ocupantes responsáveis pelos lotes e servirá de referência para o processo de regularização fundiária da área.

Art. 145 - Não será permitido, nas ZEIS-1 e nas ZEIS-3, o parcelamento do solo nas seguintes áreas:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;

IV - em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;

V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e

VI - em áreas estabelecidas por lei como preservação histórica e ambiental.

Art. 146 - O percentual de reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços para lazer e recreação nas ZEIS-1 e nas ZEIS-3 será estabelecido nos respectivos projetos de parcelamento do solo.

Parágrafo único - A reserva de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverá ser suficiente, no mínimo, para promover o atendimento adequado da população residente.

Art. 147 - Para aprovação do projeto de parcelamento do solo, integral ou parcial, das ZEIS-1 e ZEIS-3, o interessado deverá encaminhar ao órgão da Administração Municipal responsável a relação de documentos constantes do **Anexo XII** desta Lei.

Parágrafo único - A planta ou plantas integrantes do projeto de parcelamento serão elaboradas de acordo com as diretrizes técnicas fornecidas ao interessado pela Administração Municipal.

Art. 148 - Fica instituída a figura do **Lote Padrão**.

Parágrafo único - Considera-se Lote Padrão a área básica, em metros quadrados, fixada para cada ZEIS-1 ou ZEIS-3, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

Art. 149 - A partir da aprovação do projeto de parcelamento do solo da ZEIS respectiva, o Lote Padrão servirá de parâmetro para modificação de parcelamento, sendo aprovado o pedido quando gerar diminuição da desconformidade existente entre a área do Lote Padrão e a área dos lotes cuja modificação de parcelamento se pretende.

Parágrafo único - Nos pedidos de modificação de parcelamento a diminuição da desconformidade deverá ser observada para os lotes resultantes, autonomamente considerados.

Art. 150 - Os pedidos de modificação do parcelamento do solo aprovado para as ZEIS-1 e ZEIS-3 serão instruídos com os documentos constantes do **Anexo XII** desta Lei.

Art. 151 - Nas ZEIS-1 e nas ZEIS-3 os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, resguardando a **área mínima de 40 m² (quarenta metro quadrados) e área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)**, exceto:

I - **aqueles destinados à implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou de uso coletivo, classificados nos Grupos I, II e III do Anexo X da Lei nº 7.166/96;** e

II - aqueles destinados a reassentamentos de famílias moradoras da ZEIS em questão, definidos quando da aprovação do parcelamento do solo da ZEIS.

§ 1º - Os lotes com área inferior ou superior aos limites acima definidos deverão ser objeto de avaliação técnica específica realizada por **Comissão Técnica da URBEL**, a ser instituída pelo Executivo, bem como aprovação da URBEL que:

I - ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso, para os lotes com área inferior a 40 m² (quarenta metros quadrados); e

II - justifique a conveniência e/ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

§ 2º - Sempre que necessário à melhoria da qualidade de vida do conjunto das famílias moradoras das ZEIS-1 e ZEIS-3, deverá ser promovida a redivisão das áreas densamente ocupadas estabelecendo-se, inclusive, medidas compensatórias às benfeitorias atingidas.

§ 3º - Os lotes resultantes das modificações de parcelamento visando assentamentos e reassentamentos multifamiliares, posteriores à aprovação do parcelamento da ZEIS em questão, deverão obedecer a área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), independente do aumento da desconformidade em relação ao Lote Padrão.

Art. 152 - **As normas relativas ao Lote Padrão, ao uso e a ocupação do solo de cada ZEIS serão objeto de decreto específico, que também aprovará o projeto de parcelamento do solo da área.**

Seção IV

Das Normas Específicas de Uso e Ocupação do Solo

Art. 153 - As condições de uso e ocupação do solo de cada núcleo, integrante das ZEIS-1 e ZEIS-3, serão regidas por decreto específico, visando:

I - assegurar a observância de padrões mínimos de urbanização, segurança, acesso, higiene, salubridade e conforto das edificações;

II - orientar a regularização das edificações já existentes;

III - orientar o projeto e a execução de reforma, ampliações e novas edificações;

IV - orientar as categorias de uso permitidos, bem como sua localização; e

V - evitar o processo de expulsão indireta dos moradores da ZEIS, provocado pela valorização do uso do solo, decorrente da implantação de atividades.

Subseção I

Dos Usos Permitidos¹⁵

Art. 154 - Não serão permitidas atividades econômicas nas ZEIS-1 e ZEIS-3 sem alvará de funcionamento e localização.

¹⁵ É o seguinte o teor dos artigos citados:

“Art. 64 - **Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso: I - residencial; II - não residencial; III – misto**”.

“Art. 65 - Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, classificam-se em: I - Grupo I; II - Grupo II; III - Grupo III”.

“Art. 66 - São os seguintes os tipos de repercussão:

I - atração de alto número de veículos leves;
 II - atração de alto número de veículos pesados;
 III - atração de alto número de pessoas;
 IV - geração de risco de segurança;
 V - geração de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes;
 VI - geração de ruídos e vibrações”.

“Art. 67 - A localização de usos não residenciais é disciplinada pela conjugação, definida no Anexo XI, da classificação de cada atividade, prevista no Anexo X, com a natureza da via pública, prevista no Anexo IV e a largura da via, obtida na planta cadastral”.

“Art. 69 - O funcionamento das atividades é regulado pelas legislações de posturas, sanitárias e outras pertinentes, estando ainda sujeito ao atendimento de medidas definidas em lei, que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas, de acordo, entre outros, com os seguintes critérios urbanísticos: (NR) [cf. art. 79 da Lei 8137/00]

I - para as atividades atratoras de veículos leves:

a) reserva de área para embarque e desembarque;
 b) previsão de número adicional de vagas de estacionamento;
 c) relocação e recuo do acesso de veículos à edificação;
 d) implantação de sinalização e equipamentos de controle de tráfego;
 e) alteração da geometria das vias;

II - para as atividades atratoras de veículos pesados:

a) reserva de área para carga e descarga;
 b) previsão de área adicional para estacionamento;
 c) atendimento do previsto nas alíneas "c" e "d" do inciso anterior;

III - para as atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna para filas;

IV - para as atividades que geram risco de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndios;
 b) implantação de sistema de alarme e segurança;

V - para as atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:

a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
 b) implantação de programa de monitoramento;

VI - para as atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistema de isolamento acústico ou de vibrações.

Parágrafo único - A lei de que trata o caput deve definir as repercussões de cada atividade, de acordo com o art. 66, bem como os padrões de emissão de poluentes e as medidas amenizadoras das repercussões negativas, considerando seu porte e suas características”.

Art. 155 - Os usos permitidos nas ZEIS-1 e ZEIS-3 serão aqueles constantes das Normas Específicas de Uso e Ocupação do Solo da ZEIS em questão, quando se tratar de áreas já regularizadas.

Parágrafo único - As ZEIS-1 e ZEIS-3 ainda não regularizadas deverão seguir os parâmetros nesta seção discriminados.

Art. 156 - **As ZEIS-1 e ZEIS-3 são predominantemente de uso residencial sendo admitidos também os usos não residencial e misto, nos termos do art. 64 da Lei nº 7.166 de 1996.**

Parágrafo único - As atividades de uso não residencial deverão ser caracterizadas na categoria de uso misto, salvo em casos especiais em função das características dos lotes ou regiões no interior das respectivas ZEIS, em conformidade com o decreto específico das Normas de Uso e Ocupação do Solo da área.

Art. 157 - As atividades permitidas nas ZEIS-1 e ZEIS-3 serão aquelas constantes do **Grupo I do Anexo X da Lei nº 7.166 de 1996** e deverão ser compatíveis com o uso residencial e observadas, para cada ZEIS, as condições de ocupação e características locais e ainda:

I - a repercussão produzida pela atividade no local e em seu entorno imediato, nos termos do **art. 66 da Lei nº 7.166 de 1996**;

II - a possibilidade da geração de emprego e renda, em conformidade com a situação sócio - econômica dos moradores da ZEIS; e

III - sejam atividades com área total utilizada de, no máximo, 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), exceto para as atividades classificadas como Serviço de Uso Coletivo.

Parágrafo único - As atividades não previstas no caput deste art. deverão ser objeto de parecer técnico da URBEL e demais órgãos competentes.

Art. 158 - O licenciamento de atividades nas ZEIS-1 e ZEIS-3, dependerá de parecer prévio da URBEL no qual serão consideradas as diretrizes definidas no artigo anterior, não se aplicando o disposto no **art. 67 da Lei nº 7.166 de 1996**.

Parágrafo único - O parecer mencionado no caput poderá vincular a instalação da atividade à adoção de medidas mitigadoras previstas no art. 69 da Lei nº 7.166 de 1996 e no Capítulo III desta Lei.

Art. 159 - Os decretos específicos das Normas de Uso e Ocupação do Solo das ZEIS-1 e ZEIS-3 definirão as atividades permitidas para as edificações em

consonância com as diretrizes do Plano Global Específico de que trata o art. 4º desta Lei, bem como com o disposto no seu art. 20.

Subseção II

Da Ocupação do Solo

Art. 160 - Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação efetuados com a participação dos moradores, para definição das frações ideais respectivas, quando necessário.

Art. 161 - As obras de novas edificações, reformas e ampliações das existentes estarão sujeitas às **disposições do decreto específico**, que fixará parâmetros urbanísticos necessários à ocupação da área, tais como os **Coefficientes de Aproveitamento do Solo**, os **Afastamentos**, as **Alturas Máximas permitidas nas divisas dos lotes**, as **Taxas de Permeabilização** e as **Quotas Mínimas de terreno por unidade habitacional**, exceto aquelas destinadas a reassentamentos em áreas acima de 1.000 m², que deverão seguir os parâmetros de ocupação do solo da ZEIS-2.

§ 1º - Enquanto não ocorrer a regulamentação da ZEIS-2, deverão ser adotados os parâmetros de ocupação do solo definidos em decreto específico das Normas de Uso e Ocupação do Solo para a ZEIS em questão.

§ 2º - **Até que ocorra a regularização fundiária e a conseqüente aprovação do decreto específico contendo as Normas de Uso e Ocupação do Solo da ZEIS** em questão, as novas construções, ampliações ou quaisquer elementos construtivos - lajes, sacadas, varandas, marquises, toldos - ficam condicionadas aos seguintes **critérios**:

I - nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 0,60 m (sessenta centímetros) do eixo da via mais próxima;

II - em edificações com afastamento de 0,60 m (sessenta centímetros) a 1,90 m (um metro e noventa centímetros) do eixo da via mais próxima, só será permitido um pavimento ou altura máxima de 3,0 m (três metros);

III - em edificações com afastamento acima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros) até 3,20 m (três metros e vinte centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 02 (dois) ou altura máxima de 6,0 m (seis metros);

IV - em edificações com afastamento acima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) até 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 03 (três) ou altura máxima de 9,0 m (nove metros);

V - em edificações com afastamento acima de 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 04 (quatro) ou altura máxima de 12,0 m (doze metros);

VI - em cruzamento de vias, as edificações deverão observar os critérios de afastamentos acima explicitados, para as vias limítrofes;

VII - as áreas de recuo acima estabelecidas deverão ser mantidas descobertas. Só serão permitidas vedações nessas áreas de recuo com grades que assegurem iluminação e ventilação.

§3º - Casos desconformes serão objeto de estudo pelo órgão competente.

§4º - A altura da edificação, para efeito de definição da altura máxima permitida é entendida como a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje do piso do primeiro pavimento.

Art. 162 - Ficam proibidas as aberturas nas paredes sobre as divisas laterais e de fundos, e a execução de quaisquer elementos construtivos da edificação que se projetem sobre via pública, ou que acarretem o lançamento de águas para o lote vizinho ou diretamente nos acessos de uso comum e vias públicas.

§ 1º - Entende-se como divisas as condições de apropriação do lote e sua ocupação de fato.

§ 2º - As águas pluviais provenientes de telhados deverão ser captadas por condutores e canalizadas sob os passeios até as sarjetas, não sendo permitido o seu lançamento na rede de esgoto sanitário.

Art. 163 - Ficam proibidas novas construções, acréscimos, ou quaisquer intervenções que, mediante laudo técnico emitido pelo(s) órgão(s) competente(s), criem situações de risco, inviabilizem implantação de infra-estrutura ou comprometam a infra-estrutura existente.

Art. 164 - Fica proibida a obstrução dos acessos de uso coletivo, tais como avenidas, alamedas, travessas, ruas, escadarias, becos ou passagem de uso comum, e de demais espaços de uso coletivo existentes, tais como praças e áreas de lazer, ainda que não derivados de parcelamento aprovado.

Parágrafo único - Os acessos acima referidos somente poderão ser alterados mediante indicativos do Plano Global Específico, projeto de aprovação do parcelamento da ZEIS em questão, ou ainda por solicitação da comunidade, sujeita à avaliação técnica da URBEL.

Subseção III

Das Edificações em Geral

Art. 165 - Na execução, reforma ou ampliação de edificações, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, bem como os coeficientes de segurança para os diversos materiais, em conformidade com o que dispõem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em relação a cada caso.

Parágrafo único - Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos padrões mínimos exigidos pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico.

Art. 166 - As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados ao comércio, desde que a natureza dos últimos não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores, e quando tiverem acesso independente a logradouro público.

Art. 167 - É proibido o sentido de abertura das portas e janelas sobre as vias e seus espaços aéreos.

Art. 168 - O Executivo poderá aprovar **Cadastro de Edificações** no interior das ZEIS-1 e ZEIS-3, destinado a fazer prova junto ao Registro Imobiliário para fins de averbação da edificação.

§ 1º - Para efeito do disposto neste artigo, entende-se por Cadastro de Edificações um levantamento simplificado da edificação e de todas as suas dependências, em que deverá constar, no mínimo, os elementos que possibilitem proceder ao cálculo da área construída e da projeção da edificação sobre o lote, a saber: Planta(s) Baixa(s), 1 (um) corte, Planta de Situação e registro fotográfico.

§ 2º - Para efetivação do disposto acima, as edificação deverão ser objeto de avaliação técnica específica sujeita à aprovação da URBEL, devendo ser respeitados os padrões mínimos de habitabilidade, acesso e segurança.

Art. 169 - Para as edificações destinadas a reassentamentos nas ZEIS-1 e ZEIS-3 deverão ser adotados os parâmetros construtivos definidos para as edificações das ZEIS-2.

Parágrafo único - Enquanto não ocorrer a regulamentação da ZEIS-2, deverão ser adotados os parâmetros construtivos definidos em decreto específico das Normas de Uso e Ocupação do Solo para a ZEIS em questão, citado no art. 17 desta Lei.

Seção V

Da Alienação dos Lotes

Art. 170 - Fica o Executivo autorizado a alienar lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, alterada pela Lei nº 8.883, de 8 de julho de 1994, aos moradores das ZEIS-1 e ZEIS-3, mediante as condições seguintes:

I - os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;

II - para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, comprovadamente de sustentação da economia familiar;

III - os lotes somente serão alienados a pessoas moradoras da ZEIS, cadastradas pela pesquisa sócio-econômica realizada nas ZEIS em questão;

IV - nas áreas classificadas como ZEIS-1 e ZEIS-3, o documento de propriedade será conferido através de escritura de compra e venda, nos critérios estabelecidos pela URBEL e de acordo com legislação vigente.

Parágrafo único - A renda arrecadada com alienação dos imóveis constantes das áreas classificadas como ZEIS-3 serão aplicados nos próprios conjuntos em serviços sociais e obras de melhorias urbanas, definidas pela própria comunidade e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Art. 171 - Fica o Executivo autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior das ZEIS-1 e das ZEIS-3, para fins de regularização fundiária da ZEIS e implantação do Plano Global Específico respectivo.

Seção VI

Do Grupo de Referência das ZEIS-1 e ZEIS-3

Art. 172 - No início dos processo de elaboração dos Planos Globais Específicos das ZEIS-1 e das ZEIS-3, deverá ser criado o **Grupo de Referência** da respectiva área.

Art. 173 - Os Grupos de Referência poderão ser compostos por representantes da Associação de Moradores local, grupos comunitários formais e informais da área específica e por grupos organizados das áreas de influência da respectiva ZEIS.

Parágrafo único - Das reuniões do Grupo de Referência participará, sempre que necessário, um representante da equipe técnica da URBEL.

Art. 174 - O Grupo de Referência tem as seguintes atribuições:

I - acompanhar a elaboração e a execução do Plano Global Específico da ZEIS em questão, em todas as etapas;

II - acompanhar as ações públicas ou privadas na área, informando ao órgão competente, sempre que necessário, a realização de obras ou a instalação de atividades em desacordo com o Plano Global Específico da respectiva ZEIS;

III - acompanhar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados;

IV - participar da análise dos pedidos de exclusão de áreas de ZEIS-1 e ZEIS-3 referidas no art. 124, desta Lei;

V - atuar como interlocutor entre comunidade e poder público, assim como agente multiplicador das informações no processo.

Art. 175 - Os membros dos Grupos de Referência das ZEIS não farão jus a remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

Seção VII

Das Penalidades

Art. 176 - O processo administrativo relativo a infração pelo descumprimento do disposto neste Capítulo deve ser feito observando o seguinte:

§ 1º - A infração ao disposto neste Capítulo implica na aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição da edificação, dependência(s), objeto(s), equipamento(s) e mercadoria(s);

IV - demolição;

V - apreensão.

§ 2º - O infrator de qualquer preceito deste Capítulo deve ser previamente notificado, pessoalmente, mediante via postal com aviso de recebimento, ou edital publicado no Diário Oficial do Município, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Após este prazo, caso a situação não tenha sido regularizada, deverá ser aplicada a penalidade prevista.

Art. 177- Em caso de reincidência, o valor da multa será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação à mesma edificação, estabelecimento ou atividade, no mesmo endereço; e

II - a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração, no mesmo endereço.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova autuação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º - (VETADO)

Art. 178 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária à demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, inciso III, e 936, inciso I, do Código de Processo Civil Brasileiro.

Art. 179 - Pelo descumprimento dos arts. 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 166, 167 desta Lei, o infrator deverá ser punido com multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFIRs.

Art. 180 - **As penalidades começarão a ser aplicadas 6 (seis) meses após a publicação desta Lei e após ampla campanha de divulgação e conscientização da população das ZEIS-1 e ZEIS referente ao seu conteúdo.**

.....

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 186 - As intervenções públicas voltadas à urbanização e à regularização fundiária das ZEIS-1 e ZEIS-3 deverão ocorrer de forma **integrada entre os diversos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal**.

Art. 187 - Sem prejuízo do previsto no artigo anterior, fica estabelecida a seguinte **divisão de competências administrativas para atuação do Executivo nas ZEIS-1 e nas ZEIS-3**:

I - compete à Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL:

- a) a coordenação e/ou acompanhamento da elaboração e da execução das intervenções propostas pelo poder público;
- b) o acompanhamento e anuência nas intervenções, de qualquer natureza, que direta ou indiretamente tenham interferência com as ZEIS-1 e ZEIS-3;
- c) a coordenação da elaboração e da execução das intervenções previstas nos Planos Globais Específicos, nas ações propostas pelo Poder Público;
- d) acompanhamento e anuência aos Planos Globais Específicos, quando não forem estes promovidos pela URBEL;
- e) a promoção de parcerias que objetivem os serviços de manutenção da infraestrutura existente, com os diversos agentes envolvidos na produção e fornecimento dos serviços urbanos.

II - compete à Secretaria Municipal de Atividades Urbanas - SMAU:

- a) a aprovação de projetos de parcelamento do solo, mediante parecer favorável da URBEL;
- b) aprovação de projetos de edificação autorização para instalação de atividades, em consonância com as Normas Específicas de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de cada ZEIS quando se tratar de áreas já regularizadas, e em consonância com o disposto nos art. 88, 89, 90, 91, 92 e 93 desta Lei, no caso de ZEIS-1 e ZEIS-3 não regularizadas, mediante parecer prévio da URBEL;
- c) juntamente com a URBEL, a definição dos instrumentos de controle normativo referente ao desenvolvimento habitacional das ZEIS-1 e ZEIS-3, a partir das Normas Específicas de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo da ZEIS em questão e em consonância com o disposto nesta Lei;

d) as ações de fiscalização urbana e exercício do poder de polícia administrativa nas ZEIS;

III - **competete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA** opinar, em parceria com a URBEL, nas questões referentes ao meio-ambiente;

IV - compete à Secretaria Municipal de Saúde - SMSA:

a) opinar, em parceria com a URBEL, nas questões referentes à saúde;

b) executar ações de vigilância à saúde nas ZEIS.

Art. 188 - A permanência dos usos desconformes já existentes nas ZEIS-1 e ZEIS-3 somente serão admitidos mediante adoção de medidas mitigadoras a serem definidas nas Normas Específicas de Uso e Ocupação do Solo da ZEIS em questão.

Art. 189 - Não titulados um ou alguns lotes resultantes do parcelamento aprovado, será respeitada todavia a posse existente, inclusive para fins e efeitos de indenização das benfeitorias, no caso da conveniência de se promover sua desocupação.

Art. 190 - Enquanto o Executivo não proceder à descrição narrativa do polígono das áreas delimitadas, prevista no art. 71, § 3º, desta Lei, utilizar-se-á, como referência para definição dos limites, as áreas constantes dos levantamentos aerofotogramétricos de 1981 e de 1994 e a descrição narrativa dos perímetros dos Setores Especial-4 (SE-4), constantes dos decretos específicos.

§ 1º - **As áreas anteriormente caracterizadas na Lei nº 4.034, de 25 de março de 1985 como SE-4 e na Lei nº 7.166 de 1996 não caracterizadas como ZEIS-1 e ZEIS-3 poderão a qualquer tempo ser enquadradas como tal pelo Executivo nesta Lei, desde que identificadas nas fotos aéreas de 1994 ou outro levantamento fotográfico aéreo que comprove a ocupação característica de ZEIS, mediante parecer técnico favorável da URBEL.**

§ 2º - O Executivo poderá determinar a **exclusão de áreas inseridas nas ZEIS-1 e ZEIS-3** que:

I - não tenham sido ocupadas por população de baixa renda;

II - não se caracterizem como área vazia localizada no interior do assentamento habitacional;

III - que atenda aos procedimentos previstos no Anexo XIII desta Lei.

Art. 191 - Poderão também ser excluídas das ZEIS-1 e das ZEIS-3 áreas anteriormente ocupadas como tal, simultaneamente observado o seguinte:

I - acordos entre moradores e proprietários, através de operações compensatórias, e comprovação do reassentamento das famílias removidas;

II - aprovação e intermediação realizada pelo Executivo do Município, sendo necessária a análise com parecer positivo específica do COMPUR, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

Art. 192 - Os Planos Globais Específicos deverão ser compatibilizados com o Plano Estratégico de Diretrizes de Intervenção em Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, previsto no Capítulo I desta Lei.

§ 1º - Até que seja aprovado o referido Plano Global de Urbanização das Favelas, os Planos Globais Específicos deverão ser elaborados em consonância com o conteúdo mínimo previsto no art. 74 desta Lei.

§ 2º - Quando da aprovação do Plano Estratégico de Diretrizes de Intervenção em Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, os Planos Globais Específicos poderão ser modificados, caso sejam incompatíveis com as definições do primeiro.

Art. 193 - Os casos omissos do Capítulo VI serão submetidos ao Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Art. 194 - No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei, devem ser estabelecidos em decreto os procedimentos complementares à aplicação das disposições do Capítulo IV desta Lei.

A Lei nº. 8.137/2000 institui um regime próprio para as ZEIS-1 (áreas ocupadas passíveis de regularização fundiária) e ZEIS-3 (conjuntos habitacionais implantados pelo Executivo). Constitui, na verdade, a consolidação de diversas normas já aprovadas pelo Município e de outras normas, que revelam o amadurecimento da compreensão da irregularidade urbanística e fundiária, decorrente de um longo processo de intervenção nessas áreas. **Tratando-se de uma lei geral,** a cada vez que se aprovem normas específicas para cada ZEIS, estas últimas prevalecerão sobre a lei geral, como se pretende fazer em Salvador. Por esta razão, este documento merece análise especial neste relatório, pelas indicações que poderá fornecer para a proposta de Salvador, considerando-se importante ressaltar os aspectos a seguir.

- Pela primeira vez, delinea-se um **modelo de planejamento e gestão integrada das intervenções nas ZEIS-1 e ZEIS-3**, com vistas a obter uma forma de atuação articulada de, pelo menos, três órgãos municipais (Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL, Secretaria Municipal de Atividades Urbanas - SMAU e Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA), com a definição da competências de cada um deles (Arts.186 e 187, I, II e III). A articulação com a sociedade é viabilizada mediante órgãos colegiados de gestão participativa, compreendendo: o nível local, pelos Grupos de Referência de cada ZEIS, o setorial específico de Habitação, pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH), até o nível mais global de planejamento e gestão municipal, através do Conselho Municipal da Política Urbana. Destaca-se neste modelo o papel atribuído à URBEL, detalhado ao longo de toda a Lei (Arts. 141; 151, §1º; 157 e parágrafo único; 158; 164 e parágrafo único; Art. 170, IV; Art. 173 e parágrafo único), a quem caberá instituir uma Comissão Técnica para atender às novas atribuições.
- Também integram o modelo de planejamento e gestão, disposições para a **articulação entre as peças de planejamento específicas para as áreas habitacionais de interesse social**: os Planos Globais Específicos, o Plano Global de Urbanização das Favelas e o Plano Estratégico de Diretrizes de Intervenção em Vilas, Favelas e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social (Art. 192).
- Assim como se admite a **inclusão de novas áreas** nas categorias ZEIS-1 e ZEIS-3, atendidos determinados critérios, (Art. 190, §1º), prevê-se a possibilidade de **exclusão de áreas** inseridas no perímetro de ZEIS (Art. 190,§1º e Art. 191).
- As **normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo** são bastante minuciosas. As relativas às edificações em geral são bastante genéricas, não tratando detalhadamente dos aspectos de conforto, higiene e segurança.
- Seção específica trata das **alienações de lotes em áreas públicas municipais**, as quais não foram detalhadas, pois, como já se teve oportunidade de ressaltar, o objeto deste relatório são os aspectos urbanísticos.
- Do ponto de vista administrativo chama a atenção a compreensão do caráter pedagógico e não somente punitivo da Lei, pela inclusão na Seção VII dispoendo sobre as **penalidades aplicáveis**, de dispositivo determinando que sua aplicação deve ser precedida de “ampla campanha de divulgação e conscientização da população das ZEIS-1 e ZEIS-3 referente ao seu conteúdo”.

Os **Anexos V, XII e XIII desta Lei** tratam, respectivamente, da “Classificação dos Usos”, “Relação de Documentos para Aprovação de Projetos de Parcelamentos de ZEIS-1 e ZEIS-3” e das “Normas para Pedido de Exclusão de Áreas em ZEIS-1 e ZEIS-3.

1.1.3 Legislação Específica de Zeis

- ZEIS-1 E ZEIS-3

Decreto nº. 10.244, de 23 de maio de 2000

Este decreto “aprova a planta de reparcelamento de lotes do bairro Providência, integrante da Zona Especial de Interesse Social 1/3 (**ZEIS-1/3**), estabelece normas de uso e ocupação do solo específico e dá outras providências”.

Destacam-se os seguintes dispositivos.

“CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Do Lote Padrão

Art. 5º - Fica estabelecido o **lote padrão de 125 m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) admitindo-se modificação de subdivisão do lote, observadas as disposições contidas no art. 8 e seus incisos, da Lei n 3.995, de 16 de janeiro de 1985.

Parágrafo único - Só será permitida modificação de subdivisão caso o lote resultante tenha acesso direto ao sistema viário aprovado pelo Poder Público Municipal, através de passagem com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Seção

II

Das Características de Usos

Art. 6º - A partir da data de vigência deste Decreto passam a ser permitidas as seguintes Categorias de Uso na área compreendida por esta aprovação:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

§ 1 - O **uso não residencial** só será permitido quando voltado para o atendimento da população local, instalado em **estabelecimentos com área total utilizada para as atividades de até 100m² (cem metros quadrados)** e, preferencialmente, em edificações de uso misto.

§ 2- Excetuam-se das exigências de uso misto e da área de 100m² (cem metros quadrados) os serviços de uso coletivo.

§ 3- Nos lotes de uso misto, o uso residencial deverá predominar sobre os demais.

Art. 7º - O uso residencial compreende:

I - residencial unifamiliar, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - residencial multifamiliar horizontal, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente correspondente a mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente;

III - residencial multifamiliar vertical, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente.

Art. 8º - As atividades permitidas, da categoria não residencial, serão aquelas contidas no **Grupo I do Anexo X da Lei n° 7.166, de 27 de agosto de 1996.**

§ 1º - Para efeito de localização e funcionamento, as atividades listadas como Grupos II e III, contidas no Anexo X da Lei n° 7.166, de 1996, poderão ser admitidas mediante parecer técnico que avalie as repercussões no meio urbano em que se inserem.

§ 2º - As atividades de uso não residencial, quando não se enquadrarem nas categorias de usos acima definidos, serão permitidas desde que tenham-se estabelecido anteriormente à vigência da Lei n° 7.166, de 1996, que caracterizou a área como Zona de Especial Interesse Social-1/ 3 (ZEIS-1/3).

Seção III

Da Ocupação

Art. 9º - Serão aplicadas as seguintes normas às novas edificações ou às reformas das existentes.

§ 1º - A **taxa de ocupação** não deverá ultrapassar: **80% (oitenta por cento) para lotes iguais ou inferiores à 60m², 70% (setenta por cento) para lotes maiores**

que 60m² e menores ou iguais à 125m², 60% (sessenta por cento) para lotes maiores que 125m² e menores ou iguais a 250m². Em lotes de uso misto, a área residencial edificada deverá ser maior do que a soma das áreas dos demais usos.

§ 2º - O **número de pavimentos** permitido em qualquer lote, para qualquer fim, é de, no máximo, **2 (dois)**, compreendendo-se por pavimento o espaço de uma edificação situado no mesmo piso.

I - Subsolos e porões serão computados como pavimentos.

II - O segundo pavimento de qualquer edificação deverá estar afastado de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de qualquer via pública, excetuando-se as ruas de largura igual ou maior que 3,00m (três metros), onde o afastamento frontal do segundo pavimento não é obrigatório.

§ 3º - Será proibido:

I - telhados verterem águas nos lotes vizinhos;

II - aberturas e janelas em paredes que fazem divisas de lotes, salvo as permitidas por acordo entre vizinhos;

III - o sentido de abertura das portas e janelas sobre as vias.

§ 4º - Serão exigidos:

I - afastamento mínimo de 90cm (noventa centímetros) das aberturas e janelas em relação às divisas de lotes defronte às mesmas;

II - abertura para o exterior ou para área abertas em todos os cômodos, para efeito de iluminação, as aberturas em banheiros são exigidas para efeito de ventilação.

Seção IV

Dos Pedidos de Assentamento de Uso e Ocupação

Art. 10 - O **pedido de assentamento de uso** será formulado pelo proprietário do lote, ou por possuidor que com aquele mantenha relação jurídica, como nos casos de locação e comodato, sendo que o respectivo pedido será dirigido à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de Propriedade do imóvel;

II- documentos que comprovem a relação jurídica existente entre o possuidor e o proprietário e autorização do proprietário, quando o pedido por aquele for formulado;

III - declaração firmada pelo requerente, do uso existente no imóvel e daquele cujo assentamento se pretende.

Parágrafo único - A declaração prevista no inciso III deste artigo poderá ser dispensada, caso as informações correspondentes constem de requerimento dirigido à Prefeitura.

Art. 11 - Protocolado o requerimento, a Prefeitura o examinará, de acordo com as normas da Lei Municipal n 3.995, de 1985 e, verificado que o assentamento se destina a usos permitidos neste Decreto, aprovará o pedido expedindo através da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas o Alvará de Localização de atividades.

§ 1º - Se destinado a uso não permitido, a Prefeitura indeferirá o pedido, declinando, por escrito, os motivos porque o fez.

§ 2º - Igualmente, a Prefeitura indeferirá o pedido, caso o assentamento pretendido venha a aumentar a desconformidade do uso já existente com as normas deste Decreto.

Art. 12 - As normas deste Decreto serão aplicadas no caso de construção de novas edificações e de reforma ou ampliação das existentes.

CAPÍTULO III

DA ALIENAÇÃO DE LOTES E DA ISENÇÃO DE TRIBUTOS

Seção I

Da Alienação dos Lotes

Art. 13 - A titulação ou alienação dos lotes resultantes do parcelamento aprovado por este Decreto somente será efetivada de acordo com o Cadastro Oficial de Ocupantes da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, a que se refere o art. 12 da Lei n 3.995, de 1985, observadas ainda as disposições dos arts. 24 e 25 da mesma Lei.

Seção II

Da Isenção dos Tributos

Art. 14 - Nos termos do art. 9 da Lei nº 3.995, de 1985, alterado pela Lei nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990, os imóveis localizados na área aprovada por este Decreto estão isentos dos tributos naquele artigo mencionados, pelo prazo de 10 (dez) anos, a partir da regularização fundiária respectiva.

Chama-se a atenção para o fato de tratar-se de “reparcelamento” anterior à Lei nº. 8.137/00, que altera a Lei nº. 7.165/96 (Plano Diretor) e introduz a obrigatoriedade de elaboração de Plano Global Específico (Art. 32-A, I). O documento referencia-se a aspectos alterados pela Lei nº 8.137/00, a exemplo do Anexo X da Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, os quais, provavelmente foram revogados.

O enfoque dado à regularização, apesar de contemplar instrumentos tributários com finalidade extrafiscal e prever a titulação ou alienação dos lotes, não possui a abrangência de um plano global. Permanecem válidos os critérios e restrições de ocupação, posto que retratam a adequação das normas às condições locais.

Merece debate, contudo, a eficácia de normas destinadas a restringir as atividades permitidas na área, como forma de coibir a valorização imobiliária e a conseqüente migração da população para outros locais, considerando que esta medida, também pode contribuir para consolidar a área como espaço segregado e não integrado à cidade.

Decreto nº. 12.144, de 24 de agosto de 2005

“Aprova a planta de loteamento de terreno nos bairros Jardim Felicidade, Jardim Guanabara e Tupi, na região popularmente conhecida como Jardim Felicidade, integrante da Zona Especial de Interesse Social-3 (**ZEIS-3**), estabelece normas específicas de uso e ocupação do solo, delimita a poligonal da ZEIS em questão e dá outras providências”.

“CAPÍTULO I

DA APROVAÇÃO DA PLANTA

.....

CAPÍTULO II

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Do Lote Padrão

Art. 3º - Fica estabelecido o **lote padrão de 170,00 m²** (cento e setenta metros quadrados) admitindo-se modificação de subdivisão do lote, observadas as disposições contidas no art. 8 e seus incisos da Lei n 3.995/85 e nos arts. 148 e 149 da Lei nº 8.137/00.

Parágrafo único - Somente será permitida modificação de subdivisão caso o lote resultante tenha **acesso direto ao sistema viário aprovado pelo Poder Público Municipal, através de passagem com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).**

Seção II

Das Categorias de Usos

Art. 4º - A partir da data de vigência deste Decreto passam a ser permitidas as seguintes categorias de usos na área compreendida por esta aprovação:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

§ 1º - O **uso não residencial** só será permitido quando voltado para o atendimento da população local, instalado em **estabelecimentos com área total utilizada para as atividades de até 125 m²** (cento e vinte cinco metros quadrados) e, preferencialmente, em edificações de uso misto.

§ 2º - Excetuam-se das exigências de uso misto e da área de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) os serviços de uso coletivo.

§ 3º - Nos lotes de uso misto, o uso residencial deverá predominar sobre os demais.

Art. 5º - O uso residencial compreende:

I - residencial unifamiliar, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - residencial multifamiliar horizontal, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente correspondente a mais de uma habitação por lote, agrupadas horizontalmente;

III - residencial multifamiliar vertical, assim entendido o uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente.

Art. 6º - As atividades permitidas, da categoria não residencial, serão aquelas contidas no Grupo I do Anexo V da Lei nº 8.137/00.

§ 1º - Para efeito de localização e funcionamento, as atividades listadas como Grupo II, contidas no Anexo V da Lei nº 8.137/00, poderão ser admitidas nas vias coletoras

primárias, mediante parecer técnico que avalie as repercussões no meio urbano em que se inserem.

§ 2º - As atividades de uso não residencial, quando não se enquadrarem nas categorias de usos acima definidos, serão permitidas desde que tenham se estabelecido anteriormente à vigência da Lei nº 7.166/96, que caracterizou a área como Zona de Especial Interesse Social-3 (ZEIS-3).

Art. 7º - Ficam classificadas para os efeitos do estabelecido no inciso III do art. 27 da Lei nº 7.166/96:

I - como locais a rua 41 (86.376), ...

II - como coletoras primárias, a rua 1667 (32.821) e a rua 1815 (34.099);

III - como coletoras secundárias, a Av. 1 (110.679),...

Seção

III

Da Ocupação

Art. 8º - Para as novas construções ou ampliações, a taxa de ocupação não deverá ultrapassar:

I - 80% (oitenta por cento), para lotes iguais ou inferiores à 80 m² (oitenta metros quadrados);

II - 70% (setenta por cento), para lotes maiores que 80 m² (oitenta metros quadrados) e menores ou iguais à 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - 60% (sessenta por cento), para lotes maiores que 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e menores ou iguais a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º - Em lotes de uso misto, a área residencial edificada deverá ser maior do que a soma das áreas dos demais usos.

§ 2º - As novas construções ou ampliações ou quaisquer elementos construtivos - lajes, sacadas, varandas, marquises, toldos - deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - nenhuma edificação poderá ser construída com afastamento inferior a 60 cm (sessenta centímetros) do eixo da via mais próxima;

II - em edificações com afastamento de 60 cm (sessenta centímetros) a 1,90 m (um metro e noventa centímetros) do eixo da via mais próxima, só será permitido um pavimento ou altura máxima de 3,0 m (três metros);

III - em edificações com afastamento acima de 1,90 m (um metro e noventa

centímetros) até 3,20 m (três metros e vinte centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 02 (dois) ou altura máxima de 6,0 m (seis metros);

IV - em edificações com afastamento acima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) até 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 03 (três) ou altura máxima de 9,0 m (nove metros);

V - em edificações com afastamento acima de 4,70 m (quatro metros e setenta centímetros) do eixo da via mais próxima, o número máximo de pavimentos permitido será 04 (quatro) ou altura máxima de 12,0 m (doze metros);

VI - em cruzamento de vias, as edificações deverão observar os critérios de afastamentos acima explicitados, para as vias limitrofes;

VII - as áreas de recuo acima estabelecidas deverão ser mantidas descobertas; só serão permitidas vedações nessas áreas de recuo com grades que assegurem iluminação e ventilação.

§ 3º - A altura da edificação, para efeito de definição da altura máxima permitida, é entendida como a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura e a laje do piso do primeiro pavimento.

§ 4º - Casos desconformes serão objeto de estudo pelo órgão competente.

§ 5 - Serão exigidos:

I - afastamento mínimo de 90 cm (noventa centímetros) das aberturas e janelas em relação às divisas de lotes defronte às mesmas;

II - abertura para o exterior ou para área aberta em todos os cômodos, para efeito de iluminação; as aberturas em banheiros são exigidas para efeito de ventilação.

Art. 9º - Para as novas construções ou ampliações ficam proibidas:

I - as aberturas nas paredes sobre as divisas laterais e de fundos, o sentido de abertura das portas e janelas sobre as vias e a execução de quaisquer elementos construtivos da edificação que se projetem sobre via pública, ou que acarretem o lançamento de águas para o lote vizinho ou diretamente nos acessos de uso comum e vias públicas;

II - novas construções, acréscimos, ou quaisquer intervenções que, mediante laudo técnico emitido pelo(s) órgão(s) competente(s), criem situações de risco, inviabilizem a implantação de infra-estrutura ou comprometam a infra-estrutura existente;

III - a obstrução dos acessos de uso coletivo, tais como avenidas, ruas, alamedas, travessas, escadarias, becos ou passagem de uso comum, e de demais espaços de uso coletivo existentes, tais como praças e áreas de lazer.

§ 1º - Entende-se como divisas as condições de apropriação do lote e sua ocupação de fato.

§ 2º - As águas pluviais provenientes de telhados deverão ser captadas por condutores e canalizadas sob os passeios até as sarjetas, não sendo permitido o seu lançamento na rede de esgoto sanitário.

Seção

IV

Dos Pedidos de Assentamento de Uso e Ocupação

Art. 10 - O pedido de assentamento de uso será formulado pelo proprietário do lote, ou por possuidor que com aquele mantenha relação jurídica, como nos casos de locação e comodato, sendo que o respectivo pedido será dirigido à Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - documentos que comprovem a relação jurídica existente entre o possuidor e o proprietário e a autorização do proprietário, quando o pedido por aquele for formulado;

III - declaração firmada pelo requerente do uso existente no imóvel e daquele cujo assentamento se pretende.

Parágrafo único - A declaração prevista no inciso III deste artigo poderá ser dispensada, caso as informações correspondentes constem de requerimento dirigido à Prefeitura.

Art. 11 - Protocolizado o requerimento, a Prefeitura o examinará, de acordo com as normas da Lei n 3.995/85 e Lei nº 8.137/00 e, verificado que o assentamento destina-se a usos permitidos neste Decreto, aprovará o pedido, expedindo o Alvará de Localização de atividades, por intermédio de sua Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

§ 1º - Se destinado a uso não permitido, a Prefeitura indeferirá o pedido, declinando, por escrito, os motivos porque o fez.

§ 2º - Igualmente, a Prefeitura indeferirá o pedido, caso o assentamento pretendido venha a aumentar a desconformidade do uso já existente com as normas deste Decreto.

CAPÍTULO III**DA ALIENAÇÃO DE LOTES E DA ISENÇÃO DE TRIBUTOS****Seção I****Da Alienação Dos Lotes**

Art. 12 - A titulação ou alienação dos lotes resultantes do parcelamento aprovado por este Decreto somente será efetivada de acordo com o Cadastro Oficial de Ocupantes da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, a que se refere o artigo 12 da Lei n 3.995/85, observadas ainda as disposições dos artigos 24 e 25 da mesma Lei e os artigos 170 da Lei n 8.137/00.

Seção**II****Da Isenção Dos Tributos**

Art. 13 - Nos termos do art. 9 da Lei nº 3.995/85, alterado pela Lei Municipal nº 6.403, de 26 de outubro de 1993, os imóveis localizados na área aprovada por este Decreto estão isentos dos tributos mencionados naquele artigo pelo prazo de 10 (dez) anos, a partir da regularização fundiária respectiva.

CAPÍTULO**IV****DA DELIMITAÇÃO DA POLIGONAL DA ZEIS-3**

Art. 14 - A delimitação da área de Zona de Especial Interesse Social 3 (ZEIS-3) no Bairro Jardim Felicidade obedece a poligonal listada abaixo, com todos os seus pontos definidos por coordenadas UTM. A poligonal, representada na planta CP 328-028-M refere-se aos lotes e espaços livres de uso público aprovados neste Decreto e inicia e termina no Marco 01, percorrendo os seguintes pontos:

.....”

Elaborado cinco anos após a modificação do Plano Diretor, aprovada pela Lei nº. 8.137/00, o Decreto não faz referência ao Plano Global Específico, mas já se ajusta à referida Lei. Apresenta alguns parâmetros dimensionais buscando garantir uma melhor qualidade ambiental urbana, merecendo destaque o lote padrão de 170m², os recuos em relação aos logradouros de acesso e a altura máxima das edificações, variáveis de acordo com a largura da via, e algumas medidas para evitar a constituição de servidões e conflitos entre vizinhos, entre outras, reproduzindo os Arts. 161, §2º; 162; 163 e 164, da Lei nº. 8.137/00. Apesar do aumento do lote padrão, as taxas de ocupação permanecem altas, refletindo o adensamento construtivo dessas áreas. Não há referências a áreas

verdes e espaços abertos, nem a áreas reservadas para a implantação de equipamentos comunitários, ou Taxa de Permeabilização.

Decreto 12.349, de 19 de Abril de 2006

“Aprova a planta de loteamento de terreno nos bairros Jardim Felicidade e Solimões, na região popularmente conhecida como Conjunto Jardim Felicidade, integrante da Zona de Especial Interesse Social-3 (**ZEIS-3**), estabelece normas específicas de uso e ocupação do solo, e dá outras providências”.

O documento reproduz *ipsi litteris* o Decreto nº. 12.144/05 exceção feita à delimitação da poligonal desta ZEIS, que foi omitida, procedendo-se, porém, ao enquadramento das vias da área da ZEIS.

– ZEIS-2

Lei nº. 9.075, de 10 de janeiro de 2005

A Lei nº. 9.075/05 “autoriza o Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação - SMHAB -, a titular, financiar, vender, permutar, retomar ou doar as áreas que menciona e dá outras providências”, enquadradas como **ZEIS-2**.

Para os fins do objeto deste relatório destacam-se as disposições seguintes.

“Art. 7º - **As áreas descritas no artigo 1º desta Lei que sejam delimitadas como Zona de Especial Interesse Social 2 - ZEIS 2 - na Lei n.º 7.166/96, alterada pela Lei n.º 8.137, de 21 de dezembro de 2000, deverão atender aos parâmetros e critérios especiais de parcelamento e ocupação do solo - especificados nos parágrafos que seguem.**

§ 1º - Nos **projetos de parcelamento do solo em ZEIS 2** admitir-se-ão:

I - **vias de pedestres** com largura mínima de pista pavimentada de 4,00m (quatro metros) e extensão máxima de 100,00 m (cem metros);

II - **vias mistas** com largura mínima de 6,00 m (seis metros), com extensão máxima de 200,00 m (duzentos metros);

III - **vias locais** com largura mínima de 10,00 m (dez metros);

IV - **vias coletoras** com largura mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 2º - Em caso de **vias locais**, a **rampa** deverá ter declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º - Em caso de **vias coletoras secundárias**, a **rampa** deverá ter declividade máxima de 18% (dezoito por cento).

§ 4º - As demais características geométricas das vias deverão seguir diretrizes a serem estabelecidas por regulamento específico.

§ 5º - Aceitar-se-á a utilização de espaços livres de uso público como divisores de quarteirões.

§ 6º - Nos **condomínios horizontais ou verticais** será exigida uma vaga para cada três unidades residenciais.

§ 7º - Em caso de **parcelamento vinculado**, a definição de vagas de estacionamento deverá atender os seguintes critérios:

I - será exigida uma vaga para cada três lotes unifamiliares;

II - as áreas de estacionamento serão incorporadas ao percentual do sistema viário, tornando-se áreas públicas e deverão ter seus acessos definidos a uma distância máxima de 100 m (cem metros) em projeção horizontal dos acessos de entrada das edificações;

III - não serão exigidas áreas públicas de estacionamento, quando estiver prevista área de estacionamento por lote unifamiliar.

§ 8º - Nas áreas públicas de estacionamento não serão admitidas vagas presas.

§ 9º - O **Coefficiente de Aproveitamento máximo será de 1,2** (um inteiro e dois décimos).

Observe-se que **se trata de uma lei geral para o parcelamento do solo em ZEIS-2**, embora sejam identificadas as localidades específicas relacionadas, cujos perímetros foram definidos no Anexo I da Lei. Ressalte-se que se detalha as características do sistema viário, mas não se dispõe sobre as atividades e aspectos diversos relacionados com a ocupação do solo, tais como a destinação de áreas de uso público, os lotes mínimo e máximo, recuos, taxas de ocupação, taxas de permeabilização, etc., embora se defina o valor do coeficiente de aproveitamento.

1.2 MUNICÍPIO DE DIADEMA

Localizado na Região Metropolitana de São Paulo, o município de Diadema é apontado como referência nacional e internacional na implementação de programas de urbanização de núcleos habitacionais.

ROLNIK (2000)¹⁶, considera Diadema um dos exemplos mais contundentes de sucesso na implementação de uma estratégia de regulação urbanística. Conforme esta autora, aconteceu em Diadema, uma firme decisão pública de implementação de AEIS (Áreas de Especial Interesse Social), foi “(...) acompanhada por uma sociedade civil organizada, que se apropriou do instrumento e contribuiu para que ele fosse realmente implementado. Nessa cidade, o Conselho de Habitação foi um instrumento importante de operação da política urbana, funcionando em articulação com uma estratégia de regulação urbanística que era de conhecimento de parte significativa da população da cidade.”

Diadema se desenvolve a partir da expansão da indústria em São Paulo, entre os anos 60 e 70, a partir de leis de incentivo e isenção de impostos. O crescimento industrial foi seguido de um acelerado crescimento demográfico. Agravando este quadro, o Plano Diretor aprovado em 1973 definiu um zoneamento no qual mais de dois terços das terras do município, dotadas de infraestrutura, foram destinadas para usos industriais. Além da regulação municipal, em 1976, uma lei estadual de preservação ambiental para a proteção das áreas de mananciais 23 % do território do município de qualquer uso urbano, exceto o de baixíssima densidade para alta renda (ROLNICK, 1999)¹⁷.

De acordo com Baltrusis (2003), a partir de 1983, a prefeitura começa a intervir neste processo com programas de urbanização e regularização fundiária:

“(...) a situação das favelas começa a mudar. Preocupada em melhorar as condições dessas favelas e da população que as habitava, a prefeitura cria um programa de urbanização de favelas com o objetivo de intervir nas favelas, por meio de obras de melhorias, provendo os assentamentos de infraestrutura e serviços urbanos e iniciando um processo de regularização fundiária, mediante a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), nas favelas situadas em áreas municipais.”

¹⁶ ROLNIK, R. e CYMBALISTA, R. Regulação Urbanística no Brasil. Conquistas e desafios de um modelo em construção. In Anais do Seminário Internacional: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social, PUCCAMP, 2000.

¹⁷ ROLNIK, R. Exclusão Territorial e Violência. São Paulo Perspec. [online]. 1999, vol.13, n.4, pp. 100-111. ISSN 0102-8839. In <http://www.scielo.br/pdf/spp/v13n4/v13n4a10.pdf>

Conforme Blanco Jr. (2006), o Programa Municipal de Urbanização de Favelas tinha como pressuposto a manutenção da população no local de moradia e remoção onde havia risco de vida, por meio do reordenamento físico, implantação de infraestrutura e regularização fundiária. Entre 1983 e 1992 163 favelas foram reurbanizadas e 78 favelas tiveram regularização fundiária. A maioria destas intervenções ocorreu em terrenos de propriedade pública.

Diante da impossibilidade de desenvolver o programa com lotes de 125,0 m², informa Blanco Jr (1999), que a Prefeitura de Diadema definiu o lote mínimo de 42,0 m² com testada de 3,50 m de maneira a permitir a inscrição de dois círculos de 3,50 de diâmetro, não sobrepostos, bem como a viela de 4,0 m de caixa, dimensões que se tornaram referência para intervenção em favelas.

Para Alfonsin (1997) in Baltrusis (2003), "a concepção do programa de regularização fundiária no município é bastante abrangente, envolvendo um trabalho prévio de urbanização e melhorias no assentamento, imediatamente seguido de regularização jurídica. [...] a regularização jurídica só procede quando já tem pronta a recuperação urbana."

O êxito das políticas de urbanização de favelas e de regularização fundiária impulsionam a política habitacional em Diadema, que institui no âmbito do **Plano Diretor - Lei Complementar 25/94**, as AEIS – Áreas de Especial Interesse Social. Incorporadas à plataforma de luta dos movimentos organizados. Os movimentos defendiam que esse novo instrumento contribuiria para a melhoria da qualidade de vida na cidade e viabilizariam o acesso à terra urbana à população de baixa renda.

O inciso V do art. 27 estabelece entre as zonas, as AEIS, em duas categorias. Em Diadema as AEIS utilizadas para a regularização fundiária foram demarcadas como AEIS-2, abrangendo a totalidade das favelas da cidade, independentemente, de sua localização, ou regime fundiário. As AEIS-1 demarcaram áreas vazias:

V – ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL "AEIS" destinada à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social "EHIS" e à manutenção de habitações de interesse social, compreendendo basicamente:

a) AEIS 1 - terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e com reserva de áreas para equipamentos comunitários de acordo com o Plano de Urbanização;

b) AEIS 2 - terrenos ocupados por favelas ou assentamentos habitacionais assemelhados, visando a aplicação de programas de urbanização e/ou regularização jurídica da posse da terra.

Os artigos 29 e 30 definem as diretrizes para as AEIS e cria a figura de EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social

Art. 29 - Nas áreas especiais de interesse social "AEIS", o Executivo Municipal deverá elaborar ou aprovar Plano

de Urbanização que conterà no mínimo:

I - padrões específicos de edificação, uso e ocupação do solo;

II - formas de gestão e participação da população nos processos de delimitação, implementação e continuidade de EHIS;

III - formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento, conforme artigo 28, parágrafo único, desta Lei Complementar;

IV - fixação de preço e forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

PARÁGRAFO 1º - Nas áreas Especiais de Interesse Social "AEIS", a partir da publicação desta Lei Complementar a iniciativa privada somente poderá executar Empreendimento Habitacional de Interesse Social "EHIS".

PARÁGRAFO 2º - Os proprietários de terrenos localizados em AEIS poderão apresentar propostas de plano de urbanização com base nas diretrizes a serem solicitadas ao Executivo Municipal.

Art. 30 - As áreas com restrições à ocupação deverão ser objeto de normas especiais, visando, principalmente, a prevenção de erosão e de desmoronamento, a serem instituídas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras.

PARÁGRAFO ÚNICO - As áreas com restrições à ocupação são:

I - áreas com declividades superiores a trinta por cento;

II - áreas que associam solos arenosos e declividades superiores a doze por cento;

III - encostas na proximidade de nascentes de cursos d'água, a serem delimitadas pelo Plano Municipal de Meio Ambiente e Recursos Naturais, a ser elaborado pela Equipe Técnica do Meio Ambiente.

As diretrizes da política habitacional definem como prioritária a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda e a formação de estoque de terra,

Art. 32 - A política municipal de habitação terá como diretrizes básicas:

I - estimular formas de participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos problemas habitacionais;

II - promover na execução dos programas habitacionais formas de participação dos beneficiados no gerenciamento e administração dos recursos, como auto-gestão, co-gestão, entre outras;

III - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda;

IV - oferecer suporte técnico e jurídico à auto-construção;

V - priorizar a remoção de unidades residenciais de AEIS 2 em condições de risco ou que interfiram na implantação de obras públicas, garantindo a relocação em condições melhores de habitabilidade dentro da Política Habitacional do Município e a recuperação ambiental da área;

VI - promover a formação de estoque de terra para viabilização de programas habitacionais;

VII - o Poder Público Municipal alocará recursos para investimentos em programas habitacionais destinados ao suprimento da deficiência das moradias de famílias de baixa renda, conforme artigo 195 da Lei Orgânica do Município.

A Lei Complementar Nº 50/96, de 01 de março de 1996, regulamenta e disciplina o zoneamento, urbanização, uso e ocupação do solo. Esta Lei cria algumas normas diferenciadas para AEIS:

- Para "AEIS 2" será admitida passagem de pedestres para acesso aos lotes, com largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros). (PARÁGRAFO ÚNICO do art 25)
- Os lotes resultantes da implantação de empreendimentos em "AEIS" não poderão ser unificados ou desdobrados. (PARÁGRAFO ÚNICO do art 26)
- As vagas de estacionamento para as "AEIS", previstas no QUADRO 2 - ÁREAS ESPECIAIS, integrante desta Lei Complementar, deverão, preferencialmente, estar agrupadas em bolsões de estacionamento. (ARTIGO 27)

Embora possa se entender que este procedimento tenha sido concebido a partir da possibilidade de minimizar o número de remoções e maximizar o número de unidades habitacionais novas, este tipo de norma não deve ser admitido para novas ocupações.

Para aprovação de EHIS nas AEIS 1 e AEIS 2 são estabelecidos

Art. 29 - A aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - "EHIS" deverá atender às seguintes exigências:

I - apresentar projeto completo e do empreendimento;

II - apresentar relação dos moradores que serão atendidos, devidamente cadastrados de acordo com lei específica;

III - definir formas de gestão e participação da população nos processos de delimitação, implementação e continuidade de "AEIS";

IV - definir formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;

V - fixar preço e formas de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

.....

Art. 36 - Na implantação de "EHIS" em "AEIS 2" poderão ser autorizadas as demais categorias de uso residencial e as categorias de uso das zonas limítrofes, desde que garantidas às famílias ocupantes da área o reassentamento

em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, de acordo com os seguintes critérios básicos:

I - o remanejamento das famílias poderá se dar no próprio terreno ou noutra área legalmente viável para "EHIS", excluída a Área de Proteção aos Mananciais, com a anuência dos moradores;

II - o programa de reassentamento poderá abranger parte de "AEIS 2" ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive o Poder Executivo Municipal.

Art. 37 - Poderão ser avaliadas pelo Poder Executivo outras formas de gestão, outras categorias de uso não previstas no QUADRO 2 - ÁREAS ESPECIAIS, ou ainda soluções alternativas em relação ao artigo 35 desta Lei Complementar, desde que:

I - seja garantido o cumprimento da função social de "AEIS";

II - sejam respeitadas as diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar;

III - sejam as propostas apreciadas e aprovadas pelo Conselho Deliberativo do Fundo Municipal de Apoio à Habitação de Interesse Social - FUMAPIS.

Art. 38 - O percentual e a localização da área não destinada a Habitação de Interesse Social - "HIS" em relação à área total do empreendimento em "AEIS", previstos nos artigos 35 a 37 desta Lei, serão objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis, não podendo ser alterados.

.....

Conforme Baltrusis (2003), "A política habitacional realizada entre 1983 e 1996 incidiu sobre a realidade das favelas, o que beneficiou cerca de 90% da população moradora em núcleos habitacionais. Dos 192 núcleos habitacionais existentes em 1996, 115 foram urbanizados. Cerca de 24,86% dos núcleos de favelas adquiriram o direito à posse da terra através da CDRU", configurando esta experiência como exitosa.

Em 1998 e posteriormente em 2002 e 2008 a Câmara Municipal de Diadema aprovou a novos Planos Diretores, um plano a cada gestão, que trazem entre suas diretrizes e recomendações as AEIS.

No Plano Diretor aprovado pela Lei Complementar Nº 77/98, de 31/07/1998, merece destaque o art 8º que altera os limites das AEIS 1, dando o significado da visão desta gestão sobre este instrumento:

Art. 8º - A estrutura urbana do Município de Diadema é constituída por áreas de usos diversificados, áreas industriais, áreas residenciais, áreas especiais de preservação ambiental, áreas especiais de interesse social e áreas institucionais indicadas na Carta 01 - ESTRUTURA URBANA, que terão suas delimitações e contornos estabelecidos, alterados ou mantidos através de Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam alterados automaticamente os contornos e delimitações das AEIS-1 na Carta 1 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Na vigência deste Plano, ocorre um retrocesso na aplicação do instrumento AEIS, verificando-se conforme Baltrusis & Mourad:

“(...) a apropriação do instrumento pelos agentes do mercado imobiliário que passaram a especular e a promover a comercialização desenfreada, não só das áreas demarcadas como outras áreas industriais, muitas das quais impróprias para a implantação de empreendimentos habitacionais. Algumas das principais distorções deste período se relacionam: a empreendimentos que não atendiam a demanda preferencial de AEIS-1(...) o movimento sem conseguir negociar novas áreas, ocupa áreas demarcadas como AEIS-1 e outras não demarcadas para forçar a negociação com os proprietários. A conseqüência deste enfrentamento foi trágica para a qualidade do espaço urbano na cidade, pois além de esgotar o escasso estoque de terras, os loteamentos e as unidades habitacionais produzidas são de péssima qualidade. Muitos projetos adotaram o critério de implantar o maior número de famílias em detrimento da qualidade, nestes projetos as áreas verdes e livres acabam sendo ocupadas com moradias.”

O Plano aprovado pela Lei Complementar Nº 161/02, de 02/08/2002, apresenta alteração na definição de AEIS, altera novamente os limites das AEIS e acrescenta que os - Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social(EHIS) deverão utilizar, preferencialmente, a tipologia multifamiliar vertical, face ao escasseamento dos terreno no município.

Em 2008, é aprovada a lei complementar nº 161/02, que dispõe sobre Plano Diretor do município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano. Alterado pela Lei nº Complementar 294/2009, que modifica paraticamente todos os artigos que se referem a AEIS. Conforme estes dispositivos a AEIS passa a ter três categorias e são definidos os instrumentos urbanísticos que poderão ser aplicados, conforme a legislação federal vigente, nesta data e se adequando a Política Nacional de Habitação:

Art. 38 – Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são aquelas destinadas à implantação ambientalmente sustentável de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS e Planos de Reurbanização de Interesse Social – PRIS, voltados ao atendimento da demanda da população de baixa renda através da produção habitacional e regularização fundiária e urbanística, compreendendo:

I. Área Especial de Interesse Social 1 – AEIS1: imóveis não edificados e subutilizados, necessários à implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;

II. Área Especial de Interesse Social 2 – AEIS2: áreas onde estão implantados Núcleos Habitacionais, para os quais deverão ser elaborados Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos;

III. Área Especial de Interesse Social 3 – AEIS3: áreas onde estão implantados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS não regularizados, com vistas à regularização urbanística e fundiária ambientalmente sustentável destes empreendimentos.

Art. 39 - Visando atender a demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal, com meios próprios ou em ações combinadas com agentes promotores da iniciativa privada, associações e/ou demais esferas de governo, poderá valer-se em especial dos seguintes instrumentos previstos nesta Lei Complementar:
(Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios nos imóveis delimitados na Carta 3 – Imóveis Não Edificados e Subutilizados, para atender à produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular-HMP;

II - Direito de Preempção nos imóveis delimitados na Carta 2 – Imóveis Sujeitos a Direito de Preempção e localizados em zonas de uso e áreas em que for permitida a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e/ou Habitação de Mercado Popular – HMP;

III - Consórcio Imobiliário nos imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;

IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 40 - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS são aqueles destinados à produção de habitação para a população de baixa renda, e serão enquadrados nas seguintes modalidades: (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

I. HIS – Habitação de Interesse Social, destinada à faixa de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos e prioritariamente à demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º do Plano Diretor, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas, ocupações de áreas da Dersa- Ecovias .

II. HMP – Habitação de Mercado Popular, destinada à faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos.

§ 1º - A produção dos EHIS será regulada pelos parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta lei e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal;

§ 2º - São requisitos para a caracterização dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS:

I. I. Apresentação da relação de moradores cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;

II. II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;

III. III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal

adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de renda correspondentes às modalidades "HIS" e "HMP

Art. 40 - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS são aqueles destinados à produção de habitação para a população de baixa renda, e serão enquadrados nas seguintes modalidades: (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

I. HIS – Habitação de Interesse Social, destinada à faixa de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos e prioritariamente à demanda estabelecida no inciso II do artigo 8º do Plano Diretor, localizada em áreas de risco, desadensamento, interferência com obras públicas, ocupações de áreas da Dersa-Ecovias .

II. HMP – Habitação de Mercado Popular, destinada à faixa de renda familiar superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos.

§ 1º - A produção dos EHIS será regulada pelos parâmetros de uso e ocupação do solo sintetizados no Quadro I – Parâmetros Urbanísticos, integrante desta lei e demais exigências previstas em legislação municipal, estadual e federal;

§ 2º - São requisitos para a caracterização dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS:

I. I. Apresentação da relação de moradores cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;

II. II. Especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;

III. III. Especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Poder Público em programas destinados às faixas de renda correspondentes às modalidades "HIS" e "HMP".

Art. 40-A - O Poder Executivo Municipal deverá estabelecer nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, promovidos por empresas construtoras, incorporadoras ou outros agentes promotores da iniciativa privada em AEIS1 e AP2, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda habitacional prioritária estabelecida nos termos do inciso II do artigo 8º desta Lei Complementar, de modo a que pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento sejam

destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social. (Artigo alterado pela Lei Complementar nº 300/2009)

§ 1º - A demanda habitacional prioritária referida no caput deste artigo será indicada pelo Poder Executivo Municipal em cada EHIS, conforme diretrizes aprovadas pelo Conselho Deliberativo do FUMAPIS – Fundo Municipal de Apoio à Habitação de Interesse Social.

§ 2º - O lote ou gleba sobre o qual será erigido o EHIS, conforme disposto no caput deste artigo, deverá ser objeto de parcelamento de modo a atender separadamente as demandas de HIS e HMP, ficando o parcelamento vinculado à aprovação conjunta de ambos projetos.

§ 3º - A emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HMP nos termos definidos no caput, não poderá em hipótese alguma ser emitido anteriormente à emissão do “Certificado de Conclusão de Obras de Empreendimento Habitacional de Interesse Social” referente ao atendimento da demanda de HIS.

§ 4º - Na parte do empreendimento destinada ao atendimento de HIS o padrão de ocupação deverá obedecer à máxima taxa de ocupação do terreno permitida e o gabarito mínimo de 5 pavimentos para todas as edificações.

§ 5º - Optativamente ao atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo local, conforme disposto no caput, o atendimento da demanda de HIS poderá ser efetuado em outra localização em que seja admitida a produção de EHIS, observadas todas as demais disposições aplicáveis deste artigo e respectivos parágrafos.

Art. 40-B - Não haverá lançamento de ITBI em relação ao primeiro registro do imóvel resultante de EHIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, conforme lei específica. (Artigo acrescido pela Lei Complementar nº 294/2009)

Art. 40-C - No caso de EHIS – Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social promovidos pelas associações de luta por moradia em terrenos de sua propriedade localizados em AEIS1 e AP2, pelo menos 30% da área da gleba ou lote do empreendimento serão destinados à produção de HIS-Habitação de Interesse Social, de modo a atender a demanda de renda familiar de 0 a 3 salários cadastrada pela respectiva associação. (Artigo e Parágrafo acrescidos pela Lei Complementar nº 300/2009)

Parágrafo Único - Aplicam-se aos casos dispostos neste artigo as disposições cabíveis constantes nos parágrafos 2º, 3º e 4º do artigo 40-A desta Lei Complementar, sendo optativo à associação o atendimento conjunto das demandas de HIS e HMP no mesmo empreendimento, sem parcelamento do lote ou gleba.

Importante observar que esta Lei traz a diferenciação entre EHIS e HIS, muitas vezes não explícita, ou seja, só se trata de HIS a demanda até 3 salários mínimos, pois por definição, nesta Lei, EHIS está subdividida em: HIS E HMP, conforme art. 40, para qual a obrigatoriedade de Planos de Reurbanização de Interesse Social – PRIS, só se verifica quando o processo de regularização urbanística e fundiária das AEIS 2 implicar na necessidade de desadensamento da área de origem com reassentamento de parte das famílias em outra área.

Os arts. 41 e 42 definem as diretrizes para as intervenções nas AEIS 2:

Art. 41 - As Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS2) serão objeto de intervenções promovidas pelo Poder Público e/ou pela iniciativa privada, visando a regularização fundiária e urbanística ambientalmente sustentável, nos termos da legislação específica, observadas as seguintes diretrizes: (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

I. Alocação de todos os moradores inicialmente instalados na área de intervenção, mesmo que em outro local;

II. Definição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III. Manutenção, sempre que possível, das edificações e dos acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área, a acessibilidade e as condições de mobilidade urbana do entorno;

IV. Compatibilidade entre as obras propostas e o sistema viário, redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes no entorno;

V. Melhoria da qualidade ambiental através da recuperação das áreas ambientalmente frágeis e ampliação das áreas permeáveis;

V. melhoria da qualidade ambiental através da adoção de medidas mitigadoras; (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

VI. Definição de medidas e instrumentos jurídicos a serem adotados para efetivar a Regularização Fundiária Sustentável;

VII. Proposta de programas educativos e de inclusão social, quando couber, indicando as ações a serem realizadas antes, durante e após a execução das obras.

Art. 42 - Quando o processo de regularização urbanística e fundiária das Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS 2) implicar necessidade de desadensamento da área de origem com reassentamento de parte das famílias em outra área, deverá ser elaborado Plano de Reurbanização de Interesse Social – PRIS, contendo pelo menos os seguintes elementos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 294/2009)

I - Projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização, tanto na AEIS 2 original como na área necessária para reassentamento;

II – Projetos técnicos de infra-estrutura urbana, a critério do órgão competente pela regularização fundiária, considerando as necessidades específicas da área e grau de consolidação e adequação das redes existentes.

§ 1º – Nos Planos de Reurbanização de Interesse Social - PRIS poderão ser autorizados outros usos, desde que garantido às famílias ocupantes da área a realocação em condições dignas de moradia e a acessibilidade financeira às unidades, observadas as seguintes diretrizes:

a) Poderá ser efetuado remanejamento das famílias no próprio terreno ou reassentamento em outra área onde seja possível a implantação de EHIS;

b) Quando for o caso, o projeto de reassentamento poderá abranger parte da AEIS2 ou sua totalidade, com ou sem a participação de parceiros, inclusive do Poder Executivo Municipal.

§ 2º – Nos casos em que for necessário remanejamento de parte da população moradora em AEIS2 para viabilizar a urbanização da área de origem, o lote mínimo admitido na área de destino da população remanejada será de 42m² quando esta for localizada em AEIS1.

A intensa revisão dos documentos de Política Urbana no município de Diadema são indicadores dos conflitos pela posse e uso da terra. Esta experiência de Diadema se destaca por ter sido um dos primeiros instrumentos urbanísticos a demarcar terrenos

particulares vazios para a produção de habitações de interesse social. Segundo os pesquisadores 80% das áreas demarcadas como AEIS-1 foram utilizadas para produzir habitações de interesse social, reduzindo a reprodução da cidade informal.

Por outro lado, os estudos revelam também que houveram dificuldades relacionadas à implementação do instrumento, registram que em alguns anos, a escassez de áreas e a experiência dos atores do mercado imobiliário fizeram com que os preços subissem e uma série de empreendimentos em AEIS apresenta baixa qualidade urbanística.

Baltrusis e Mourad comentam que “(...) a experiência de Diadema deixa claro que não basta apenas ter instrumentos e ferramentas para combater a exclusão territorial, se não existirem canais de participação, se o poder público não criar canais efetivos em que os produtores do espaço da cidade possam, debater e escolher os caminhos para construir uma cidade com mais qualidade.” É neste ponto que se identifica um dos pontos fracos desta experiência, que talvez por estar embasada em um movimento social articulado, em um governo comprometido com esta luta, não criou os canais de participação, ficando o instrumento refém da boa vontade do gestor público.

Rolnik (2000), nos chama a atenção que em Diadema “(...) foi necessário impedir abusos por parte dos próprios movimentos populares, que dispunham de canais privilegiados de acesso ao Executivo e tentaram atravessar a estrutura institucional. Por outro lado, são vários os exemplos onde um Poder Executivo com intuitos renovadores não encontra a população local suficientemente organizada para participar ativamente dos processos, o que coloca a questão da capacitação da sociedade. Quanto mais profunda e disseminada é a consciência da urbanização como um processo político, menos vulnerável é a sociedade em relação a abusos de qualquer origem.”

1.3 MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

A experiência de Goiânia teve início na década de 80, mas com os processos de regularização de loteamentos, construção de conjuntos habitacionais e parcelamentos destinados à população de baixa renda.

Em 1980 a Câmara Municipal aprovou a Lei 5726/80 que estabelece normas e condições especiais para empreendimento de Conjunto Habitacional de Natureza Social, articulada com os objetivos do Plano Nacional de Habitação Popular – PLANHAP, vigente naquela data.

Esta Lei define os tipos de edificações para uso habitacional, as quais se referem as legislações posteriores que tratam esta questão:

I - Habitação Singular, definida por uma unidade habitacional em edificações, a ela correspondendo lote exclusivo;

II - Habitação Germinada, definida por duas unidades habitacionais justapostas, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente;

III - Habitação Seriada, definida por mais de duas unidades habitacionais, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente;

IV - Habitação Coletiva, definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas e em justaposição, constituindo edificação isolada em lote exclusivo ou área integrante do projeto diferenciado de Urbanização.

Para cada uma destas tipologias, o art. 8º define as dimensões de lotes ou fração ideal do terreno:

– Lote ou Fração Ideal do Terreno

| TIPO | Área Mínima (m ²) | Testada Mínima (m) |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Habitação Singular | 200,0 | 8,0 |
| Habitação Germinada | 300,0 | 12,0 |
| Habitação Seriada | 150,0 | - |
| Comércio Serviço e Lazer | 360,0 | 12,0 |

Esta Lei também estabelece a área mínima de 35m² por edificação.

Convém observar que o art. 10 estabelece uma relação entre as categorias de ocupação de uma área, por tipologia. Considera-se este critério questionável, já que a tipologia deve estar associada a demanda, às características do terreno e a tecnologia disponível, portanto não deve ser estabelecida em lei.

Art. 10 - O programa de Conjunto Habitacional de Natureza Social garantirá uma relação entre os percentuais admitidos para as áreas correspondentes a cada especificação de categoria de uso, da seguinte forma:

I - 27% (vinte e sete por cento) para Habitação Singular, no mínimo;

II - 45% (quarenta e cinco por cento) para Habitação Geminada e Seriada, no máximo;

III - 18% (dezoito por cento) para Habitação Coletiva, no máximo;

IV - 10% (dez por cento) para Comércio e Serviço Vicinal e de bairro, no máximo, nos termos das disposições legais específicas.

Art. 11 - A área destinada a equipamentos urbanos, bem como a espaços livres de uso público e comunitário não poderá corresponder a menos de 15% (quinze por cento) da parte parcelável da gleba.

Em 1989, é sancionada a Lei 6.806 que estabelece condições especiais para regularização de loteamentos irregulares ou clandestinos. Para tal define os requisitos urbanísticos:

Art. 2º - Deverão ser atendidos, pelo menos, os seguintes requisitos urbanísticos:

I - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público deverão corresponder a 35% (trinta e cinco por cento) da área urbanizável da gleba, com o mínimo de 10% (dez por cento) para equipamentos comunitários;

II - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de área "non aedificandi", nos termos do que estabelece a Lei Municipal nº 5.735/80 ou, pelo menos, em acordo com o disposto na Lei Federal nº 6.766/79;

III - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de área "non aedificandi" a ser estabelecida pelos órgãos estaduais e municipais competentes;

IV - Os lotes terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros);

V - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, quando for o caso, garantindo, pelo menos, um acesso ao sistema viário urbano, a critério do órgão municipal competente;

VI - As vias que comporão o itinerário dos transportes coletivos serão determinadas pelos órgãos estaduais e municipais competentes;

VII - Implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública, no prazo mínimo de 1 (um) ano, a contar da data de aprovação do loteamento;

VIII - Execução dos serviços de arruamento e demarcação de lotes e quadras.

A maiorias destes requisitos já estão estabelecidas da Lei Federal 6.766/79. O que surpreende é que sendo o objetivo a regularização de loteamentos, o tratamento dado por esta lei seja como se fosse aprovar um loteamento regular novo.

Em 1993, foi editada a Lei 7.222/93, que possibilitava a regularização de posses urbanas e de loteamentos clandestinos e irregulares existentes; identificando na malha urbana, áreas para a implantação de parcelamentos com áreas de lotes reduzidos e semi-urbanizados para o atendimento da demanda existente da população de baixa renda.

Em 1994, a Lei Complementar 031, reconhecida como a Lei de Zoneamento, dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município de Goiânia, estabelecendo outras providências urbanísticas, entre estas institui as ZEIS , com três categorias, conforme as definições:

Art. 10 - Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas delimitadas com o propósito de o poder público sobre elas, promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda, regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

.....
Art. 55 - As Zonas Especiais de Interesse Social compreendem:

I - Zona Especial de Interesse Social I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, passíveis de regularização;

II - Zona Especial de Interesse Social II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais;

III -Zona Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso a moradia à camada da população de menor poder aquisitivo, compreendendo as seguintes áreas:

a) áreas situadas a noroeste da cidade, integrantes do Distrito 36;

b) áreas situadas à oeste e sudoeste da cidade, integrantes dos Distritos 21, 22, 23, 25, 26, 27 e 30;

Parágrafo único - Em observância à dinâmica do processo de crescimento da cidade e do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo, novas áreas poderão ser incorporadas às Zonas Especiais de Interesse Social, através de regulamento próprio.

Em junho de 1995 foi aprovado o Decreto 1.569 que regulamenta as ZEIS, definindo:

- conceito e objetivos
- restrições a instituição de ZEIS;
- requisitos para instituição de ZEIS, por categoria;
- o Plano de Urbanização e Regularização Jurídica;
- normas para o parcelamento e urbanização por categoria de ZEIS,
- normas para Concessão de Direito Real de Uso;
- assistência técnica;
- instâncias de gestão e suas competências;

Recentemente, em maio de 2007, foi aprovado em **Lei Complementar N° 171 - Plano Diretor de Goiânia**. Este Plano cria Áreas de Programas Especiais, conforme:

Art. 130. As Áreas de Programas Especiais configuram trechos selecionados do território, conforme FIG. 8 – Programas Especiais, constante desta Lei, aos quais serão atribuídos programas de ação de interesse estratégico preponderante, com o objetivo de promover transformações estruturais de caráter urbanístico, social, econômico e ambiental, estando sujeitas a regimes urbanísticos especiais, conforme disporá lei municipal, classificando-se em:

a) Áreas de Programas Especiais de Interesse Social;

b) Áreas de Programas Especiais de Interesse Urbanístico;

c) Áreas de Programas Especiais de Interesse Ambiental.

Parágrafo único. Nas Áreas de Programas Especiais, até a definição do regime urbanístico próprio por lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, conforme as normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei, resguardadas as condições ambientais.

Art. 131. As Áreas de Programas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à implantação de programas habitacionais, consistindo em operações de iniciativa pública ou privada que objetivam a promoção da política habitacional do Município, utilizando-se quando necessário os instrumentos previstos na Lei Federal n.º 10.257/2001, Estatuto da Cidade e estando sujeitas a mecanismos especiais preponderantes, abrangendo:

I – Áreas de Interesse Social-AEIS, que objetivam a promoção prioritária da moradia destinada à população de baixa renda, compreendendo:

a) Área Especial de Interesse Social I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;

b) Área Especial de Interesse Social II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;

c) Área Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo, integrantes da FIG. 7 – Modelo Espacial, desta Lei.

II – Projetos Diferenciados de Urbanização, que objetivam a ocupação dos vazios urbanos existentes fora dos Eixos de Desenvolvimento, podendo ocorrer em maiores densificações, inclusive sob a forma de ocupação prevista para as Áreas de Interesse Social, conforme disporá lei municipal e segundo FIG.6 – Vazios Urbanos, constante desta Lei.

Parágrafo único. Em observância à dinâmica do processo de crescimento da cidade e do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo, faculta-se ao Poder Executivo, a instituição de novas Áreas Especiais de Interesse Social, resguardado o interesse público de mobilidade ambiental e ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR.

Embora se verifique que os conceitos de AEIS e de ZEIS, como vinha sendo definido na legislação anterior, são equivalentes ou semelhantes, não se pode dizer que se trata da mesma figura. E como a Lei não define esta relação, inclusive se desenvolve sem referência a legislação anterior, ficam para ser definidas a regulamentação deste instrumento.

Art. 164. O Chefe do Poder Executivo, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do art. 30, da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e na legislação municipal, deverá reconhecer os assentamentos precários, as posses urbanas, e os parcelamentos do solo irregulares, existentes até a data da publicação desta Lei, prioritariamente das áreas relacionadas no anexo especial deste Plano Diretor, visando sua regularização fundiária:

I – nas Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, previstas no inciso I, do art. 133, desta lei;

II – a concessão do direito real de uso, além de estabelecido no caput deste artigo, atenderá também o Decreto – Lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967 e Medida Provisória n. 2.220/01, quando couber;

III – a concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – o usucapião especial de imóvel urbano;

V – o direito de preempção;

VI – a assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita;

VII – A inclusão no cadastro dos Programas de Habitação de Interesse Social dar-se-á após a comprovação por parte da família interessada dos seguintes requisitos:

a) ser morador há mais de 2 (dois) anos no Município de Goiânia;

b) não ter renda familiar superior a 5 (cinco) salários mínimos de referência;

c) não ser proprietário de imóveis;

d) não ter sido beneficiada em qualquer o outro programa habitacional promovido pelo Poder Público, seja Municipal, Estadual ou Federal.

Rodrigues ao analisar a política e o espaço urbano de Goiânia faz o seguinte comentário que nos ajuda a perceber este Plano no contexto político:

“O Plano Diretor de Goiânia, como expressão empírica desse processo, adotou escolhas institucionais na contramão das conquistas históricas associadas às bandeiras de reforma urbana. Ao postergar a aplicação dos instrumentos fundamentais, através da remissão a legislações específicas, o Plano Diretor de Goiânia não consegue responder ao sentido básico que lhe é atribuído pelo Estatuto da Cidade, qual seja, o de reger a ordenação e a expansão dos espaços de vida social no território da cidade, com vistas a promover a justiça social.”

Para o objetivo deste trabalho interessa conhecer a experiência e particularmente as normas adotadas o que se considera neste caso mais enriquecedora quando se analisa o Decreto 1569/95, o que passa ser feito.

O art. 1º conceitua a ZEIS, como também o faz a Lei complementar 031, que a institui, e acrescenta as definições que possibilitam esclarecer este conceito:

Art.1º - Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas delimitadas com o propósito de o Poder Público sobre elas promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda, regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

§ 1º - Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que vive em condições de habitabilidade precária e que não possua outro imóvel no município

§ 2º - Considera-se população de baixa renda as famílias com renda familiar média inferior a 5 (cinco) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

§ 3º - Considera-se demanda habitacional prioritária a parcela da população que deverá ser atendida preferencialmente pelo Poder Público Municipal, com habitação de interesse social, através de programas públicos destinados às famílias que vivem em condições de habitabilidade precária ou que tenham renda familiar média de até 2 (dois) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Ao conceito define no art. 2º os objetivos, o que deixa explícito o espírito deste instrumento:

Art. 2º - As Zonas Especiais de Interesse Social têm por objetivos:

I - estabelecer uma destinação social à propriedade urbana;

II - melhorar a qualidade de vida nas áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, através da urbanização e regularização jurídica e urbanística, incorporando-as ao sistema urbano da cidade;

III - induzir o uso e ocupação das áreas urbanas não utilizadas e subutilizadas, para fins de habitação de interesse social, de modo a ampliar a oferta e garantir o acesso à terra urbana para a população de baixa renda;

IV - assegurar o direito à moradia à população de baixa renda;

V - estabelecer condições dignas de habitabilidade mediante investimento em serviços e equipamentos urbanos e comunitários;

VI - propiciar à preservação, a proteção e a recuperação ambiental de áreas urbanas;

VII - corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à habitação;

VIII - constituir sistemas de gestão democrática na cidade, através da participação da comunidade local.

O art 5º autoriza integrar áreas vazias ao perímetro das ZEIS I e ZEIS II, o que deve ser regulamentado quanto ao uso:

Art. 5º - Fica o Poder Executivo Municipal, em conformidade com o Parágrafo Único, do Artigo 55, da Lei Complementar nº 031./94, autorizado a proceder, através de decreto municipal retificação do perímetro das ZEIS, bem como incorporar ao mesmo, áreas contíguas; desde que, destinadas a relocação de habitações, implantação de equipamentos públicos e comunitários ou recuperação de áreas verdes.

Parágrafo Único - Poderão integrar o perímetro das ZEIS I e ZEIS II, as áreas vazias contíguas que, se agrupadas não ultrapassem o limite de 50% e 30%, respectivamente, da área ocupada pelo assentamento habitacional respectivo .

Este Decreto apresenta as restrições para enquadramento das ZEIS, o que acrescenta novos aspectos para o enquadramento das ZEIS, como o limite mínimo de 5 unidades

residenciais, o que evita se enquadrar como zona 1 ou 2 edificações de habitação precária, que certamente devem ser objeto de regularização, mas se trata de zona.

Art. 6º - Não são passíveis de serem instituídas e delimitadas como ZEIS áreas e assentamentos habitacionais de população de baixa renda:

I - que configurem assentamentos com menos de 5 (cinco) unidades residenciais;

II - localizadas sobre oleodutos, gasodutos e redes de água ou esgotos bem como sob redes de alta tensão;

III - localizadas em áreas que apresentem alto risco à segurança de seus ocupantes constatado mediante laudo técnico, solicitado pelo órgão técnico competente;

IV - existentes há menos de 5 (cinco) anos;

V - destinadas a realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

VI - que abriguem atividades de mineração ou portos de areia, de fabricação, depósitos, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radiativos;

VII - áreas onde, por força da legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que solucionem os problemas decorrentes da ocupação.

O Decreto define os critérios para enquadramento para cada categoria de ZEIS, estabelecendo estudo de viabilidade técnica que deverá aferir a existência de padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária, o que de certa forma significa um pré-avaliação de cada uma das áreas elegíveis a ZEIS.

Quanto ao Plano de Urbanização e regularização Jurídica define:

Art.10 - As intervenções nas Zonas Especiais de Interesse Social serão efetuadas com base no Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específicos que deverá atender as seguintes diretrizes:

I - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

II - exercer efetivamente o controle do solo urbano;

III - observar a tipicidade e características da ocupação, mantendo sempre que possível, o traçado urbano e as edificações existentes, quando da intervenção do Poder Público Municipal

IV - evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

V - adequar os investimentos públicos às necessidades locais, notadamente às de habitação, saneamento, sistema viário, lazer e meio ambiente;

VI - implementar a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, consetâneos com a necessidade e características sócio-econômicas e culturais da comunidade;

VII - promover a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

VIII - assegurar a participação da comunidade local, garantindo o exercício do direito de cidadania;

IX - priorizar a utilização da mão-de-obra local na realização das obras de execução do Plano de Urbanização;

X - preservar e promover, sempre que possível, atividades produtivas existentes na área.

§ 1º - Os Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser elaborados com base nas diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo IPLAN, observadas as exigências deste Decreto.

§ 2º - Os Planos de Urbanização e Regularização Jurídica das Zonas Especiais de Interesse Social I, II e III, poderão ser elaborados mediante projetos de desmembramento, reloteamento e/ou loteamento

§ 3º - O Executivo Municipal poderá elaborar um único Plano de Urbanização para as Zonas Especiais de Interesse Social localizadas em áreas contíguas.

§ 4º - Os Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos devem ser aprovados pelo Executivo Municipal através de decreto municipal

Art.11 - Poderão apresentar propostas de Plano de Urbanização, com base nas diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente:

I - os proprietários de lotes ou glebas localizados em Zonas Especiais de Interesse Social;

II - Cooperativas e Associações Habitacionais;

III - entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação, desde que dotadas de personalidade Jurídica

Parágrafo Único - O Município, em parceria com a iniciativa privada, poderá promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda.

O Decreto remete aos Planos Urbanísticos de cada ZEIS a definição de usos, índices e demais parâmetros urbanísticos (art. 12).

Embora este Decreto defina regras de urbanização por categoria de ZEIS, estas normas se repetem e reproduzem a Lei Federal 6766/79.

Para ZEIS III, são estabelecidas as dimensões mínimas lotes: .

II - As dimensões mínimas de lotes ou fração ideal variam de acordo com as seguintes categorias de uso:

a) para habitação unifamiliar, 8,00m (oito metros) de frente e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área;

b) para habitação geminada, 12,00m (doze metros) de frente e 300,00m² (trezentos metros quadrados);

c) para habitação seriada, 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de fração ideal de área;

São estabelecidas as regras para Concessão de Direito Real de Uso, instrumento utilizado para regularização jurídica nas áreas públicas:

Art. 39 - O Poder Executivo, quando da regularização jurídica da ZEIS, utilizará os meios legais e instrumentos jurídicos existentes, da seguinte forma:

I - nas áreas públicas municipais será utilizada a Concessão de Direito Real de Uso; ficando vedada a utilização da doação como forma de transferência de bens públicos municipais, situados em ZEIS;

II - nas áreas particulares será prestado o serviço de apoio e assistência técnica e jurídica gratuita, para fins de assegurar, conforme for o caso, a direito de uso, posse ou domínio dos imóveis das famílias de baixa renda residentes nas ZEIS.

Art. 40 - Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar aos ocupantes de áreas públicas municipais, situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social, a concessão de Direito Real de Uso independentemente de concorrência, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 42, da Lei Orgânica do Município.

Art. 41- A Concessão de Direito Real de Uso será outorgada pelo prazo de 90 (noventa) anos, prorrogável por igual período aos seus sucessores desde que atendam o disposto nos artigos 20, 25 e 28; deste Decreto.

§ 1º - A Concessão de Direito Real de Uso será conferida ao ocupante de ZEIS uma única vez

§ 2º - Os contratos de Concessão de Direito Real de Uso serão celebrados preferencialmente com o casal, quando houver entre eles relação familiar, independentemente do estado civil de ambos

Art. 42 - A Concessão de Direito Real de Uso será onerosa e contratual, mediante uma contribuição social anual ou mensal, tendo como referência para o pagamento:

I - o custo por metro quadrado, de urbanização de interesse social no Município;

II - a área objeto da concessão Parágrafo Único - O valor de urbanização de interesse social no Município será fixado pelo Executivo; através do decreto municipal.

Art. 43 - O valor da contribuição social mensal será fixada com base na renda familiar do concessionário, não podendo, em qualquer hipótese, ser superior a 10% (dez por cento) da renda familiar

Art. 44- O prazo máximo para o pagamento da contribuição social cobrada em razão da outorga da concessão de Direito Real de Uso não excederá 10 (dez) anos

Parágrafo Único - Decorrido o prazo mencionado no "caput" deste artigo, serão dispensados de pagamento os concessionários que, cumprindo as disposições ao artigo anterior, não conseguiram saldar o valor total da concessão

Art. 45 - Caberá ao Município o ônus financeiro decorrente da regularização de imóveis situados em ZEIS-I, no caso das despesas decorrentes de processos judiciais e registro serem incompatíveis com as condições financeiras dos beneficiários.

Art. 46 - Os recursos arrecadados provenientes do pagamento da contribuição social serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, para aplicação nos programas de intervenção nas ZEIS

O Decreto 1.569/95 definiu canais de gestão urbana: Comissão Técnica de Urbanização e Regularização Jurídica – CTUR e o Grupo Local de acompanhamento e levantamento de dados, informações e elaboração de proposta. Os processos de intervenção em ZEIS, tem como primeira a constituição e formalização pela Comissão Técnica de Urbanização e Regularização Jurídica do seu respectivo Grupo Local de Acompanhamento.

Art. 52 - Compete à Comissão Técnica e Urbanização e Regularização Jurídica:

I - coordenar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e regularização Jurídica das ZEIS respectivas:

II - intermediar assuntos de interesse das ZEIS junto aos órgãos da administração municipal, estadual e federal competentes;

III - emitir parecer, relatórios e outros atos administrativos que se fizerem necessários;

IV - interpretar e solucionar casos conflitivos;

V - resolver questões omissas e dúvidas resultantes da aplicação deste Decreto, no que diz respeito ao projeto específico;

VI - fiscalizar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados às ZEIS;

VII - elaborar a lista das pessoas a serem reassentadas, obedecendo a critérios estabelecidos pelos órgãos responsáveis pela implementação da Política Municipal de Habitação e o Conselho Municipal de Habitação;

VIII - elaborar termo de encerramento de implantação do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, que será submetido à

apreciação do Instituto de Planejamento Municipal de Goiânia - IPLAN e posteriormente oficializado por ato próprio do Poder Executivo Municipal

1.4 MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE

Como as demais capitais brasileiras, Porto Alegre ¹⁸ apresenta consideráveis necessidades habitacionais e a presença da irregularidade fundiária como um elemento estruturador da cidade, confirmado por diagnóstico elaborado em 2001, pelo Departamento Municipal de Habitação, que constatou a presença de cerca de 20% da população vivendo em áreas irregulares.

Trata-se de um município que apresenta características históricas e geográficas que se refletem sobre a problemática habitacional da população de baixa renda, sem acesso ao mercado formal de habitações. Por um lado, a ocupação às margens do Arroio Dilúvio, em áreas aterradas e, por outro, a ocupação no sopé dos morros em áreas de preservação ambiental, designadas como tais, por força do Código Florestal, e/ou por imposição de sucessivos planos diretores. Tais áreas caracterizam-se como áreas de risco ambiental ou à vida humana, neste caso devido à instabilidade geológica e, portanto, são ambas as situações tecnicamente inadequadas para a regularização fundiária.

Diferentemente de expressiva quantidade de municípios brasileiros, Porto Alegre conta com dois fatores favoráveis à implementação de suas políticas públicas, especialmente a habitacional. Em primeiro lugar, detém uma situação financeira equilibrada e apresenta, também, um grau de associativismo da população, considerado por Orlando Alves dos Santos Júnior, como o de “mais alto nível de associação e filiação a organizações associativas dentre as capitais metropolitanas do país (38% da população).”¹⁹ Esta faceta da sociedade porto alegreense facilita a participação efetiva em processos democráticos de gestão pública, que têm sido valorizados e vêm gozando de relativo êxito, tornando-se alguns paradigmáticos e referência nacional e internacional, como é o caso do Orçamento Participativo.

¹⁸ As considerações gerais sobre o contexto de Porto Alegre e a implementação de sua política habitacional baseiam-se em: BORBA, Sheila Villanova; ALFONSIN, Betânia de Moraes; GONZÁLEZ, Sylvia Antunes. Análise de experiências alternativas de habitação popular em municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX.** (Coleção Habitare). Porto Alegre: ANTAC, 2007. pp. 237-275.

¹⁹ BORBA, Sheila Villanova [et al.], opus cit . p. 260.

A partir de 1990, com o agravamento da segregação socioespacial no município, o Programa de Regularização Fundiária tornou-se o principal programa da política habitacional. Contribuíram para isso uma série de fatores, destacando-se a Constituição Federal e a Lei Orgânica Municipal, ao instituírem novos direitos e instrumentos de política urbana. A estes fatores se somam as reivindicações do movimento comunitário e a conjuntura política local, pela ascensão ao poder público municipal de forças políticas identificadas com o ideário da reforma urbana. Promove-se, então uma mudança “radical” de rumo nas estratégias que vinham sendo adotadas para o enfrentamento da irregularidade da ocupação urbana. Favorecida pela “cultura associativista”, a política habitacional passa a implementar, além dos programas de regularização fundiária, outros programas, tais como os de incentivo ao cooperativismo habitacional, de construção por mutirão, de prevenção e realocação de famílias moradoras em áreas de risco, além da produção de novas unidades habitacionais por empreiteiras contratadas.

Entre os anos de 1991 e 2001 houve uma redução de 4% de pessoas morando irregularmente, o que poderia ser interpretado como um grande sucesso do Programa de Regularização Fundiária. Mas, embora se reconheça o relativo êxito do programa, não se pode atribuir exclusivamente a ele esta redução de índice, mas principalmente à conjugação de dois fatores: o aumento expressivo e continuado, durante 12 anos de administrações alinhadas política e ideologicamente, de investimentos nas áreas periféricas do município, via Orçamento Participativo e pelo baixo crescimento populacional no período. Trata-se, na visão de BORBA²⁰ de um “tímido” avanço visto que, apesar da redução dos índices, da continuada atuação do poder público local e da indicação de várias áreas, persistia pouco representativa a quantidade daquelas efetivamente regularizadas.

Assim, em 1997, com a avaliação do programa, efetuada conjuntamente com a população, conclui-se que não bastava regularizar, era preciso reduzir a produção irregular da cidade. Requeria-se para isso, a existência e efetiva aplicação de instrumentos adequados, pois, embora se contasse com instrumentos jurídico-urbanísticos, a legislação era esparsa e fragmentada.

Acresce que o Estatuto da Cidade ainda não fora aprovado, mas os embates da população resultaram na criação de instrumentos que acabaram por influenciar a própria lei federal. Exemplo disto, “o instrumento da Concessão do Direito Real de Uso, hoje adotado na cidade para fins de regularização fundiária de áreas públicas ocupadas, foi fruto, em grande medida, das tensões e da luta das comunidades moradoras das áreas

²⁰ BORBA [et al.], opus cit.

do leito aterrado do Arroio Dilúvio. Hoje, muitas dessas áreas já foram, inclusive, regularizadas (Vila Planetário, Vila das Placas, Vila Renascença, Vila Lupicínio Rodrigues) e outras estão em processo de regularização”.²¹

Do ponto de vista administrativo, o município ainda apresenta problema recorrente à maior parte dos municípios brasileiros, a fragilidade dos mecanismos de integração intragovernamental. O órgão gestor da política habitacional, que é uma autarquia, o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) não possui mecanismos formais de integração com o restante da estrutura organizacional do município, a qual, por sua vez, apresenta, também, problemas de fluxos, rotinas e procedimentos administrativos morosos.

O ano de 1998, declarado o “Ano da Regularização Fundiária” em Porto Alegre constituiu um marco neste processo, quando são gravadas como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), mais de cem áreas já em intervenção pelo programa, priorizando investimentos e regularizando importantes “vilas” nas áreas centrais.

Como primeira medida de mudança que abrange e aperfeiçoa o Programa de Regularização Fundiária ressaltava o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA). Este plano, aprovado em 1999, cria “as condições, a partir da consolidação de diversos instrumentos, para uma maior integração entre política urbana e a política habitacional, cuja dissociação fora um dos entraves (entre muitos) a um maior sucesso da política de regularização fundiária do município”. Paralelamente, propõe-se novo modelo de gestão, que inova e modifica os procedimentos do Programa de Regularização Fundiária, tornando-o mais propositivo.

Atualmente, Porto Alegre conta com diversificados instrumentos para a implementação de sua política habitacional: AEIS, Concessão do Direito Real de Uso, Usucapião Especial Urbano para fins de moradia, Operações Urbanas consorciadas, Solo Criado, Fundo Municipal de Desenvolvimento e um instrumento bastante inovador, chamado urbanizador social.

Os programas que estruturam a política habitacional referenciam-se aos seguintes eixos de intervenção: regularização fundiária, que constitui o eixo articulador dos demais; urbanização; reconstrução de unidades; realocação de unidades em áreas de risco, construção de unidades habitacionais; oferta de lotes; fornecimento de materiais de construção; mutirão.

²¹ Idem, p. 257.

Durante toda a “Administração Popular”, o Programa de Regularização Fundiária, foi anualmente escolhido como uma das prioridades do processo do Orçamento Participativo. O processo é iniciado com a indicação das áreas prioritárias pelas comunidades interessadas, trabalhando-se geralmente com áreas consolidadas, cuja população passa a demandar, anualmente: levantamento topográfico, urbanização etc., como etapas do processo de regularização fundiária do assentamento. As intervenções que constituem cada proposta específica podem comportar programas diferenciados envolvendo: a urbanização do assentamento regularizado, a realocação de unidades em áreas de risco, a reconstrução de unidades habitacionais deterioradas, a construção de unidades, nos casos em que a habitabilidade do assentamento e a qualidade do material utilizado nas casas são muito precárias.

Os instrumentos jurídicos adotados para a garantia da segurança de posse inicialmente eram a Usucapião Especial para fins de moradia (áreas privadas) e a Concessão do Direito Real de Uso (áreas públicas).

O fato de se tratar de áreas consolidadas, cujas carências remontam anos, não havendo condições de dar-lhes solução total e imediata, força a eleição de prioridades, tornando o processo inevitavelmente lento. Constitui um agravante a adoção de instrumento de regularização de posse de forma individual, em lugar de coletiva. Esta situação não mais se justifica, após a aprovação dos novos instrumentos, pelo Estatuto da Cidade.

BORBA²² ressalta que o PDDUA adota uma estratégia de produção da cidade bastante compreensiva das necessidades da cidade, incorporando os instrumentos de regularização fundiária e um novo instrumento – o urbanizador social, mediante a oferta de incentivos e facilidades administrativas. Para isto é necessário “flexibilizar” os padrões urbanísticos adotados pela legislação e agilizar os procedimentos administrativos para a aprovação dos projetos, reduzindo custos. Os urbanizadores sociais, por sua vez, ofereceriam “lotes compatíveis com a produção de habitação de interesse social ou doariam parte deles à municipalidade”. Duas outras alternativas poderiam ser adotadas pelos urbanizadores sociais: construir equipamentos urbanos comunitários ou de geração de renda, ou inclusão no preço final do lote, de um desconto pelos benefícios concedidos pelo poder público, contribuindo, assim, para o aumento da oferta de lotes via mercado imobiliário.

A adoção do instrumento requereu um grande processo de “concertação” coordenado pela Prefeitura, em dois âmbitos. Internamente com órgãos da estrutura organizacional municipal, de modo a aproximar a política habitacional da política urbana. Externamente,

²² BORBA [et al.], opus cit.

dialogando com o Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), pequenos loteadores, cooperativas habitacionais e a Câmara de Vereadores.

BORBA considera que a implantação dessas experiências, desde os anos 90, foi amplamente debatida, tendo-se comprovado que gerou benefícios para a população e a cidade como um todo. Após a análise de duas intervenções – o Condomínio Lupicínio Rodrigues e o Condomínio Residencial dos Anjos afirma que “a regularização fundiária é uma base segura para programas de habitação de interesse social, os quais, por sua vez, ganham em qualidade quando buscam integração com outros eixos de ação do poder público municipal, tais como programas esportivos, culturais, artísticos, de lazer, de educação ambiental e de geração de emprego e renda”. No caso das intervenções de regularização fundiária e produção de unidades habitacionais recomenda a adoção de uma política de gênero capaz de promover a inclusão e o empoderamento das mulheres, visto que “os resultados obtidos são melhores em relação ao uso do espaços coletivos, segurança e convívio social...”²³

Quanto aos futuros rumos da política urbana e habitacional ressalta:

- A importância de o município aumentar sua capacidade de intervenção na regularização fundiária, a fim de dar-lhe maior escala.
- A regularização fundiária não tem impacto sobre a produção irregular da cidade, devendo-se, paralelamente ao incremento da produção habitacional para a população de baixa renda, atuar para inibi-la através de novos instrumentos a exemplo, do urbanizador social, evitando a criação de “um perverso moto-contínuo ‘irregularidade – regularização”.
- Esse “conjunto de ações só é possível, em um processo de governança urbana – democrático, transparente, amplo e pluralista”.

A legislação de Porto Alegre relacionada com as ZEIS e a regularização é a apresentada a seguir, procurando-se ressaltar os pontos relevantes. Ela constitui um conjunto sistêmico formado por leis complementares, ordinárias e decretos do Executivo, tendo como eixo estruturador a Lei Complementar 434/1999, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, PDDUA.

²³ BORBA [et al.], opus cit. p.274.

LEGISLAÇÃO ANTERIOR AO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL (PDDUA)

- **Lei Complementar nº 397, de 13 de janeiro de 1997.** Dispõe sobre a regularização de construções no Município de Porto Alegre e dá outras providências.

Como em outros municípios brasileiros, não se dispõe de uma consolidação da legislação urbanística. Embora não se tenha encontrado referência explícita, presume-se que esta lei tenha sido revogada pelas leis posteriores. Fez-se questão de apresentá-la para chamar a atenção que o Município, já tratava a regularização em articulação com as diretrizes do zoneamento estabelecido no Plano Diretor.

PLANO DIRETOR

- **Lei Complementar nº. 434, de 1º de dezembro de 1999.** Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências.

Parte I

Do Desenvolvimento Urbano Ambiental

“CAPÍTULO VI

Da Produção da Cidade

Parágrafo único. A **Estratégia de Produção da Cidade** efetivar-se-á através:

III - da implementação de uma **política de habitação social** que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS);

IV - da **implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda**, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

Art. 22. Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes **diretrizes**:

I - a **regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;**

II - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa e média renda;

III - a redistribuição da renda urbana e do solo na cidade, recuperando para a coletividade a valorização decorrente da ação do Poder Público.

§ 1º No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

I - a **regularização das áreas de manutenção de Habitação de Interesse Social;**

II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de Habitação de Interesse Social;

III - o reassentamento e/ou a recuperação do ambiente degradado das áreas ocupadas em situação de risco;

IV - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de Habitação de Interesse Social;

V - a aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade.

§ 2º A **habitação** é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a **Habitação de Interesse Social** aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§ 3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como **Demanda Habitacional Prioritária (DHP)** a parcela da demanda por Habitação de Interesse Social destinada à **população com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos.**

Art. 23. Compõem a Estratégia de Produção

da Cidade:

.....

II - **Programa de Habitação de Interesse Social**, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano através da regulamentação, da manutenção e da produção da Habitação de Interesse Social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo urbano legalizado, adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos,

áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III - **Programa de Gerenciamento dos Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano**, que busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV - **Programa de Incentivos à Habitação para baixa e média renda** que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, com a adoção de incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

TÍTULO III

Do Modelo Espacial

Art. 26. Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano expresso através de representações espaciais consubstanciadas nas Estratégias.

§ 2º Constituem **princípios básicos do Modelo Espacial** proposto:

IV - o **reconhecimento da cidade informal**, através de uma política que envolva o interesse social;

CAPÍTULO I

Da Área de Ocupação Intensiva e da Área de Ocupação Rarefeita

Art. 27. O território do Município de Porto Alegre divide-se, por seu Modelo Espacial, em Área de Ocupação Intensiva e Área de Ocupação Rarefeita.

§ 1º Área de Ocupação Intensiva (AOI) é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange:

.....
§ 2º Área de Ocupação Rarefeita (AOR) é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.

Art. 28. As Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita dividem-se em Unidades de Estruturação Urbana, Macrozonas e Regiões de Gestão do Planejamento.

I - **Unidades de Estruturação Urbana - UEUs** - são módulos estruturadores do Modelo Espacial definidos pela malha viária básica, podendo ser divididos em **Subunidades** quando englobarem regimes urbanísticos distintos;

II - **Macrozonas** são conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana com características peculiares quanto a aspectos socio-econômicos, paisagísticos e ambientais;

III - **Regiões de Gestão do Planejamento** são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento urbano ambiental.

.....
Parte II

Do Sistema de Planejamento
.....

TÍTULO I

Do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento

Art. 33. Fica criado o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento - SMGP – como um processo contínuo, dinâmico e flexível, que tem como objetivos:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;

II - garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do PDDUA.

Art. 34. O SMGP atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização permanente do PDDUA;

II - nível de gerenciamento do Plano, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados.

.....

SEÇÃO I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 39. O órgão de integração do SMGP é o Conselho Municipal de

Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA -, que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a Atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUA;

.....

Capítulo VII

Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas de Interesse Social

SUBSEÇÃO I

Das Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS

Art. 76. As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I - **AEIS I** - assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se as Leis Complementares nºs 242, de 10 de janeiro de 1991, e 251, de 26 de julho de 1991, que dispõem sobre a Concessão de Direito Real de Uso - CRDU -, nos termos da Lei Orgânica do Município, art. 1º do Ato das Disposições Orgânicas, Gerais e Transitórias, quando se tratar de bens públicos municipais;

II - **AEIS II** - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo;

III - **AEIS III** - imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público.

IV - **AEIS IV** - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária e os imóveis subutilizados das AUOPs, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 3º 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 enquadrados como tal, será admitido o **Urbanizador Social**, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

§ 4º Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

§ 5º Consideram-se **condições de habitabilidade** o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 6º A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD.

§ 7º A **regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal**, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante **concessão de Direito Real de Uso**, atendidas as condições e requisitos da Lei Complementar nº 242, de 10 de janeiro de 1991, e alterações posteriores.

Art. 77. As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por **AEIS I e II** somente serão objeto de **processo de desafetação** se:

I - o índice de área verde por habitante, na respectiva Região de Gestão do Planejamento, for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e pela Secretaria do Planejamento Municipal;

II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

§ 1º Se as condições locais não permitirem o cumprimento do disposto no inciso I, a desafetação somente poderá ocorrer após a desapropriação, ou imissão na posse, de gleba de igual área, situada na mesma região, com a mesma finalidade e destinação.

§ 2º Excluem-se do disposto neste artigo as áreas que nesta data integram o Programa de Regularização Fundiária.

Art. 78. As AEIS serão definidas através de um **processo gradativo e permanente de instituição**, observando-se os seguintes procedimentos:

I - as **AEIS I e II serão instituídas por decreto** do Poder Executivo e as **AEIS III mediante lei ordinária**;

II - a **definição de regime urbanístico será por decreto** quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação;

§ 1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 2º O proprietário de imóvel que pretenda construir Habitação de Interesse Social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante **Estudo de Viabilidade Urbanística**, o qual deverá conter:

I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;

II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§ 3º Será garantida, na forma a ser definida em lei, **a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas e através das Regiões de Gestão do Planejamento, no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.**

§ 4º As **AEIS I e II** terão como **padrões** aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

.....

Parte III

Do Plano Regulador

.....

Capítulo III

Parcelamento do Solo

Art. 139. No **parcelamento do solo de interesse social**, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados definidos pelo SMGP quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

§ 1º Em parcelamento do solo de interesse social será dispensado o percentual de 2% (dois por cento) destinado a parque, e o lote poderá ser admitido com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 05m (cinco metros), podendo ser aceita a implantação de infra-estrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

§ 2º **No que se refere às AEIS observar-se-á o que segue:**

I - a regularização de parcelamento do solo nas AEIS I e II considerará, como padrão, os parâmetros identificados no cadastro;

II - no parcelamento de solo em AEIS

III: a) os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

b) o quarteirão estruturador com 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área máxima será delimitado por **vias dos tipos V.4.2, V.4.3 e V.4.4, conforme Anexo 9;**

c) quando a rede viária existente torne dispensável o limite referido na alínea "b", a critério do SMGP, poderá ser aumentado o limite máximo de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Padrões para Loteamentos, Anexo 8.1

(3) - Nos casos de **loteamento de interesse social** será dispensado o percentual de 2% destinado a parque e a **área do lote poderá ser admitida com 125,00m² e testada mínima de 5 m (cinco metros)**. Nas AEIS I, II e III, o percentual de área de destinação aos equipamentos comunitários será definido conforme característica de projeto (art. 139).

.....

Seção I

Do Loteamento

Art. 147. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras -, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

Seção II

Do Desmembramento

Art. 149. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

§ 3º Será **permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial** com o objetivo de destacar parte do mesmo desde que não descaracterize a Área Especial, caso em que as áreas de destinação pública serão calculadas sobre a parcela destacada.

Parte IV**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

.....

Art. 162. **Serão objeto de lei** as matérias que tratem de:

IV - instituição e supressão de Áreas Especiais, à exceção das AEIS I e II;

VI - alteração e definição de regime urbanístico, à exceção da inclusão e exclusão de atividades nos grupamentos existentes, conforme Anexo 5;

VII - alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;

.....

Art. 163. **Serão objeto de decreto** do Poder Executivo as matérias que tratem de:

.....

IV - instituição de AEIS I e II, bem como definição do regime urbanístico, nos termos do art. 78, para AEIS I, II e III;

.....”

O PDDUA é bastante diferente de grande parte dos planos elaborados após o Estatuto da Cidade, especialmente no que diz respeito aos temas contemplados, privilegiando os aspectos físico-ambientais. Contudo, trata a questão da informalidade de uma forma transversal, procurando sempre integrá-la às demais políticas de desenvolvimento urbano.

Sua estrutura consta de 4 partes: **Parte I - Desenvolvimento Urbano Ambiental** (arts 1º a 32), onde estão inseridas sete estratégias, que são os caminhos que o Município deve seguir para promover o seu desenvolvimento. Na **Estratégia de Produção da Cidade** (art. 21) fica claro o reconhecimento do papel estruturador da informalidade na configuração urbana e, em consequência, da necessidade de articulação das **diretrizes** da política de habitação social com a política urbana (art. 22). Esta articulação implica, inclusive, em estimular ações conjuntas entre os setores públicos e privado (art. 22, §1º, IV). Define-se **habitação e habitação de interesse social** (art. 22, §2º), bem como a **Demanda Habitacional Prioritária**, focada na população de até 5 salários mínimos (art. 22, §3º). Os **programas** componentes da estratégia (art. 23) destinam-se especificamente às HIS, com programas destinados a outras faixas de renda e com o gerenciamento dos

instrumentos de desenvolvimento urbano do município. O **Modelo Espacial** tem como princípio básico o reconhecimento da cidade informal (art. 26, §2º). O território subdivide-se em **Áreas de Ocupação Intensiva - AOI** (Art. 27, §1º) e **Áreas de Ocupação Rarefeita - AOR** (Art. 27, §2º). Estas áreas se subdividem em **Unidades de Estruturação Urbana – UEUs**, as quais, também podem ser novamente subdividas em **Subunidades**, quando englobarem regimes urbanísticos distintos (art. 28, I). Revelando a intenção de tratar as AEIS em sua inserção no processo de estruturação geral da cidade, elas são consideradas subunidades das UEUs. Por suas características socioeconômicas, paisagísticas e ambientais peculiares, conjuntos de UEUs formam **Macrozonas** (art. 28, II). Para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento urbano ambiental são instituídas **Regiões de Gestão do Planejamento** (art. 28, III).

A **Parte II** (arts 33 a 92) trata do **Sistema de Planejamento**, aí incluída a participação da comunidade, bem como os instrumentos urbanísticos e a criação de **Áreas Especiais**, que buscam fazer com que seja cumprida a função social da propriedade (arts 76 a 78). O órgão de integração do sistema é o **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental CMDUA**, ao qual compete, entre outras atribuições, zelar pela aplicação da legislação municipal (art. 34, I). Complementando os conceitos de habitação e habitação de interesse social, definem-se **condições de habitabilidade** (art. 76, §5º). Merece destaque especial a figura do **urbanizador social**, cuja atuação foi regulamentada em legislação específica. As AEIS serão definidas através de um **processo gradativo e permanente de instituição**, sendo que as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária (art.78, I); a **definição de regime urbanístico será por decreto** quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno - **e por lei ordinária** quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação (art.78, II). Tanto a regularização de loteamento, como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador (art.78, §1º). A construção de HIS será precedida de **Estudo de Viabilidade Urbanística**, estabelecida no art.78, §2º e incisos. Não se encontrou, ao longo do documento, normas específicas para a categoria AEIS IV.

A **Parte III** é a do **Plano Regulador**. Englobando os artigos 93 a 158, compreende normas para o uso (atividades), parcelamento e ocupação do solo, as quais geralmente constituem uma lei própria, denominada lei de ordenamento do uso e ocupação do solo. O **parcelamento de interesse social** é regulado no art. 139. Dispensa-se de garantia para a implantação dos loteamentos promovidos pelo Município e cooperativas

autogestionárias (art. 147, §3º). Os desmembramentos em áreas especiais são disciplinados no art. 149, §3º.

A **Parte IV** contém as **Disposições finais e transitórias**, ou seja, orientações sobre os vários procedimentos e prazos que a Prefeitura precisa atender com vistas à aplicação da lei. Engloba os artigos 159 a 169. De acordo com o Art. 162, a instituição e a supressão de AEIS III e IV serão **objeto de lei**, enquanto a instituição de AEIS I e II e a definição do regime urbanístico, nos termos do art.78, para AEIS I, II e III serão **objeto de decreto**.

O PDDUA sofreu vários ajustes e modificações, não se dispondo de uma versão consolidada o que, apesar das dificuldades geradas para a análise da experiência de Porto Alegre, não caberia resolver neste trabalho. Ressalte-se que, mesmo sendo uma lei aprovada anteriormente ao Estatuto da Cidade, ela permanece atual e inovadora. É um exemplo de plano diretor que, de fato, reconhece a informalidade como estruturadora da cidade, evitando tratar as AEIS como *guettos* a um só tempo protegidos e segregados. Acresce que, não se limita a propor os instrumentos corriqueiros de planejamento e gestão, avançando na adoção de modernos instrumentos de parceria público-privada, tais como a proposição do polêmico “urbanizador social”. Contudo, não fica muito claro no modelo de gestão, como se processa o diálogo entre as instâncias mais abrangentes territorialmente e as representações comunitárias das Subunidades, que constituem as AEIS.

Instrumentos administrativos e organizacionais contribuem para a gestão do PDDUA contribuindo para tornar eficaz a sua legislação decorrente. Neste sentido, destacam-se:

- O **Decreto nº. 12715/2000**, que dispõe sobre o processo de aprovação e licenciamento do parcelamento do solo, edificações e obras;
- O **Decreto nº. 12.925/2000**, que cria a Comissão Técnica de Viabilidade de Edificações e Atividades – CEVEA;
- O **Decreto nº. 14.203/2003**, que institui a Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo – CTAAS;
- A **Lei nº. 16.477/2009** criando a Comissão de Análise e Aprovação de empreendimentos integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Apresentamos a seguir a legislação decorrente do PDDUA de interesse para a regularização fundiária e as AEIS.

EMPREENDIMENTOS DE INTERESSE SOCIAL (Parcelamentos, Loteamentos e Edificações)

- **Lei Complementar nº. 547, de 24 de abril de 2006.** Dispõe sobre a aprovação de empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP).

“Art. 2º As áreas de destinação pública para equipamentos comunitários observarão o **percentual máximo em relação à área da gleba de 18% (dezoito por cento) mais a área resultante da malha viária estabelecida quando da elaboração do Estudo de Viabilidade Urbanística.**

Art. 3º O lote deverá atender a uma **área mínima de 75,00m²** (setenta e cinco metros quadrados), inclusive aqueles que resultarem com frente para os logradouros públicos estabelecidos no Anexo 7.2 da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 4º A **quadra mínima** deverá atender aos parâmetros máximos de 200m (duzentos metros) de face e de 22.500,00m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área.

Parágrafo único. A critério do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, poderão ser aceitas dimensões de faces e áreas superiores, desde que não gerem prejuízos à estruturação urbana do entorno.

Art. 5º Fica incluída na fl. 3 do Anexo 9.1 da Lei Complementar nº 434, de 1999, a **via local do Tipo V.7** com largura mínima de 8,00m (oito metros).

§ 1º Estas vias observarão uma distância em relação à via local a partir da V.4, coletora ou arterial, de, no máximo, 100m (cem metros).

§ 2º Estas vias deverão estar inclusas num quarteirão estruturador delimitado por vias de, no mínimo, V.4, conforme o Anexo 9 da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 6º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos aprovados com base nesta Lei.

Art. 7º Fica permitido o uso, nos lotes residenciais, da faixa do recuo para ajardinamento para estacionamentos de veículos.

Art. 8º Quando da apreciação do **Estudo de Viabilidade Urbanística**, deverá ser demonstrada a capacidade de acomodação de 01 (uma) vaga para veículo a cada 03 (três) lotes residenciais.

Art. 9º A aprovação do loteamento fica condicionada à apresentação do Plano de Prevenção Contra Incêndio – PPCI –, a ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 10. Na área de ocupação intensiva, a critério de análise técnica, será admitida a divisão do imóvel na forma de fracionamento, desde que a parcela destacada para uso de empreendimento destinado à DHP possua área até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) e que a parcela remanescente possua área igual ou superior a 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 1º Previamente à aprovação do projeto de fracionamento, a gleba deverá ser analisada quanto à estruturação viária, devendo esta diretriz ser gravada no traçado previsto no PDDUA.

§ 2º A área remanescente do referido projeto de fracionamento deverá possuir sustentabilidade ambiental e, oportunamente, submeter-se à modalidade de parcelamento do solo na forma de loteamento, atendendo às diretrizes urbanísticas previamente estabelecidas.

§ 3º Após aprovado o projeto de fracionamento descrito no § 1º, não serão admitidas outras possibilidades de fracionar a matrícula remanescente com a finalidade de destacar área para empreendimentos que atendam à DHP, observando-se o § 2º deste artigo.

Art. 11. Fica autorizada a participação eventual do Município em obras de infra-estrutura, conforme a disponibilidade de recursos e a disponibilidade técnica do Município.

Art. 12. Para fins de execução do projeto urbanístico da praça e dos prédios destinados à escola, a posto de saúde e à segurança pública, o Executivo fica autorizado a utilizar os recursos advindos da aplicação do § 6º do art. 138 e do § 2º do art. 149 da Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 13. O § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1999, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. ...

...

§ 3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) à parcela da demanda

por habitação de interesse social destinada à população com renda familiar mensal igual ou inferior a 06 (seis) salários mínimos.”

Trata-se uma lei específica para os empreendimentos destinados a atender à Demanda Habitacional Prioritária, definida como aquela destinada à população com renda mensal igual ou inferior a seis salários mínimos (art. 13). Além de estabelecer critérios e parâmetros dimensionais próprios, exige a apresentação de Plano de Prevenção Contra Incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros (art. 9º). Alguns dos seus dispositivos fazem parte da legislação do urbanizador social (arts 6º e 11).

- **Decreto nº 14.912, de 12 de agosto de 2005.** Regulamenta o Art. 139 e Anexo 9 da Lei Complementar 434, de 1º de dezembro de 1999.

“Art. 2º Os equipamentos urbanos de esgoto pluvial e cloacal obedecerão às normas técnicas do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP) e do Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE), respectivamente.

§ 1º No que se refere ao esgoto cloacal, poderá o DMAE, autorizar a substituição por fossa séptica e/ou filtro anaeróbico, de acordo com as especificações daquele órgão.

§ 2º Os efluentes sanitários deverão ser captados pela rede de esgoto pluvial (sistema misto).

§ 3º A rede de esgoto pluvial deverá ser executada nos passeios, de forma independente, evitando ligações que exijam o rompimento da pavimentação da via.

§ 4º A extensão da **rede de drenagem pluvial** quando necessária, deverá atingir um ponto de lançamento existente, indicado pelo DEP, referida no parágrafo 2º do artigo 145 da Lei Complementar nº 434/99, sendo os seus custos de responsabilidade do loteador.

Art. 3 No que se refere à **arborização das vias**, deverá ser aprovado projeto junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM), ficando sob a responsabilidade dos proprietários o plantio da vegetação específica.

§ 1º O projeto de arborização deverá obedecer o indicativo de rebaixo do meio-fio.

§ 2º A Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo (DM) do terreno indicará a espécie de vegetação a ser plantada, ficando a liberação da Carta de Habitação condicionada ao respectivo plantio.

§ 3º No projeto de arborização deverá constar a estrutura fundiária de acordo com o projeto urbanístico, para fins de identificação das quadras e lotes.

Art. 4º A **rede de iluminação pública** deverá obedecer normas da Divisão de Iluminação Pública, da Secretaria Municipal de Obras e Viação.

Art. 5º A pavimentação das vias obedecerá, no mínimo, os padrões que seguem:

I – as vias do tipo V.3.3, V.4.3, V.4.5 e V.6 serão pavimentadas com saibro, e nos casos em que a via possua declividade superior a 6% (seis por cento), pedra irregular com calhas rejuntadas com cimento e areia na largura de 1,00 (um metro);

II – as vias do tipo V.6 (escadarias) serão executadas com laje de grês, basalto ou concreto desempenado, cuja pavimentação será assentada sobre uma base dimensionada de acordo com as características do solo.

Parágrafo Único – Nos loteamentos cuja estrutura fundiária for composta de lotes com testada mínima 5,00 (cinco metros), deverá ser gravado, no projeto urbanístico, a localização do rebaixo do meio-fio para acesso a garagem, de forma que 50% (cinquenta por cento) da face do quarteirão seja reservada para estacionamento de veículos automotores leves. Decreto.

Art. 6º - No que se refere à **urbanização de praças**, o equipamento mínimo especificado a seguir somente poderá ser utilizado em loteamento com características de baixo custo, a critério da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo – CTAAPS.

§ 1º O equipamento mínimo mencionado no “caput” deste artigo refere-se a:

I – um escorregador;

II – um balanço triplo;

III – um equipamento (brinquedo) a critério do loteador;

IV – quatro bancos padrão SMAM;

V - uma cancha de esportes com goleiras;

§ 2º Além do equipamento mínimo referido no parágrafo anterior, deverá ser executada **rede subterrânea e esperas para pontos de água**, conforme determinação da SMAM, a fim de prover a praça da irrigação necessária.

§ 3º Em caso de necessidade, deverá o loteador providenciar na drenagem da área, bem como na terraplanagem, e em casos de existência de taludes, deverá o loteador providenciar no tratamento com plantio de grama de campo.

§ 4º Deverá ser executada **rede subterrânea de eletrodutos**.

§ 5º As praças deverão apresentar seus passeios pavimentados em saibro, tanto no que se refere aos passeios externos como aos internos.

Art. 7º A **área destinada à escola** deverá ser cercada com moirões com 04 (quatro) fios arame liso, prevendo acessos a serem estabelecidos pela Secretaria Municipal de Educação, contendo placa indicativa informando “Área para escola – SMED”.

O art. 139 do PDDUA dispõe sobre os parcelamentos do solo de interesse social executados diretamente pelo poder público, ou com sua interveniência. Trata-se, pois, de interessante instrumento, podendo servir de modelo para o estabelecimentos de critérios e condicionantes para a implantação de infraestrutura e espaços abertos de uso comunitário nas ZEIS.

- **Lei Complementar nº 548, de 264 de abril de 2006** - Dispõe sobre a aprovação e o licenciamento de projetos arquitetônicos de edificações de interesse social inseridas em empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida nos termos do § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, 1º de dezembro de 1999, e vinculados a programas oficiais executados pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Capítulo

I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º O Poder Público Municipal aprovará e licenciará projetos arquitetônicos, nos padrões estabelecidos nesta Lei, exclusivamente para a produção de edificações de interesse social inseridas em empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida nos termos do § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e vinculados a programas oficiais executados pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único. Nos empreendimentos destinados a atender à DHP, em conformidade com o disposto no “caput” deste artigo, **fica dispensada a aplicação da Quota Ideal mínima de terreno por economia, estabelecida no Anexo 8.4 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores.” (NR)**

Parágrafo Único acrescentado pelo art. 1º da Lei Complementar nº 619, de 10 de junho de 2009

Art. 2º O objetivo básico desta Lei é garantir níveis mínimos de qualidade às edificações de interesse social, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT -, garantindo:

I - habitabilidade;

II - durabilidade; e

III - segurança.

Capítulo

II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º **Edificações de interesse social** são economias urbanas, destinadas ao uso exclusivamente residencial, constituídas por dormitórios, sala, cozinha, banheiro, circulação e áreas de serviço, na forma tipológica de casas (térreas ou assobradadas) ou apartamentos.

Seção

I

Da Casa Popular

Art. 4º **Casas populares** são edificações térreas ou assobradadas, constituídas de ambientes de sala, dormitório, cozinha e banheiro.

Art. 5º As casas construídas em madeira ou outros materiais não-resistentes ao fogo deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m de qualquer divisa do lote ou unidade privativa e de 3,00m de outra economia de madeira ou material similar, no mesmo lote ou unidade privativa, não abrangendo alinhamento com os logradouros públicos.

Parágrafo único. O afastamento de 1,50m não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente.

Art. 6º As casas populares poderão sofrer obras de ampliação, desde que previamente licenciadas e que não percam a caracterização de destinação à moradia.

Seção

II

Do Apartamento Popular

Art. 7º Os **apartamentos populares** são edificações constituídas de ambientes de sala, dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação de uso comum.

Art. 8º Os apartamentos populares deverão ter:

I - estrutura e entrepiso resistentes ao fogo, de acordo com as normas brasileiras; e

II - índices qualitativos fixados mediante estudo e orientação de entidade oficialmente reconhecida, em se tratando de novos materiais ou materiais para os quais não tenham sido estabelecidas normas.

Parágrafo único. O órgão competente reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que julgar inadequado e, em consequência, de exigir, às expensas do responsável técnico ou do proprietário, seu exame em laboratório de entidade oficialmente reconhecida.

Capítulo

III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º As paredes das edificações, quando executadas em alvenaria, terão espessura de, no mínimo, 14cm nas paredes internas e externas, inclusive entre divisas das economias, devendo satisfazer as normas de resistência e segurança compatíveis com o seu destino na construção.

Art. 10. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas.

Art. 11. O total da área dos vãos para o exterior não poderá ser inferior à fração da área do piso, conforme o que segue:

- I - dormitórios com mínimo de 1/7 da área da superfície do piso;
- II - sala com mínimo de 1/9 da área da superfície do piso;
- III - cozinha e área de serviço com mínimo de 1/12 da área da superfície do piso; e
- IV - sanitário com mínimo de 1/12 da área da superfície do piso.

Parágrafo único. Estão isentos de proteção térmica e luminosa os compartimentos principais.

Art. 12. As áreas condominiais das edificações de interesse social ficam dispensadas da exigência de dependência de zelador e instalações sanitárias de serviço.

Art. 13. O armazenamento de lixo poderá ser feito por meio de contentores colocados em local próprio descoberto, com piso lavável, ponto de água e esgoto cloacal, onde deve permanecer até sua coleta.

Art. 14. Os compartimentos de uso principal terão pé-direito de, no mínimo, 2,40m, e os de uso secundário terão pé-direito de, no mínimo, 2,20m.

O documento trata das edificações de interesse social, sejam casas ou apartamentos, trazendo uma contribuição para a legislação específica dos empreendimentos de

urbanização integrada, se considerada em conjunto com a legislação de parcelamentos, visto que estes, em quaisquer de suas formas, precedem a urbanização integrada.

LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA POR CATEGORIA DE AEIS

A legislação específica de cada uma das categorias de AEIS é bastante extensa, revelando a continuidade administrativa no enfrentamento da informalidade. Sejam leis complementares, leis ordinárias ou decretos, obedecem a um mesmo modelo, ficando as variações por conta das especificidades da área que está sendo normatizada. Por esta razão será apresentado apenas um exemplo, de cada um dos tipos de documento legal, correspondentes às categorias de AEIS, exceto da AEIS IV, sobre a qual não foram encontradas quaisquer informações.

AEIS I²⁴

- **Lei Complementar nº 621, de 23 de junho de 2009** - Altera as Subunidades 01 e 05 na Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 10 da Macrozona (MZ) 7, cria e institui como Área Especial de Interesse Social I (AEIS I) a Subunidade 10 da UEU 10 da MZ 07, define o regime urbanístico dessa Subunidade e dá outras providências.

“Art. 1º Na Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 10 da Macrozona (MZ) 7, ficam **alterados os limites das Subunidades 01 e 05**, e fica **criada e instituída como Área Especial de Interesse Social I (AEIS I)** a Subunidade 10, conforme Anexo desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A AEIS I de que trata o “caput” deste artigo destina-se à **regularização fundiária em parte do imóvel** localizado na Estrada João Antônio Silveira, nº 1250, a ser desmembrada da matrícula nº 22.721, do Registro de Imóveis da 3ª Zona.

Art. 2º Fica definido o seguinte **Regime Urbanístico** para a Subunidade 10 da UEU 10 da MZ 7, conforme segue:

- a) densidade: código 01;
- b) atividade: código 01;

²⁴ “Assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se as Leis Complementares nºs 242, de 10 de janeiro de 1991, e 251, de 26 de julho de 1991, que dispõem sobre a Concessão de Direito Real de Uso - CRDU -, nos termos da Lei Orgânica do Município, art. 1º do Ato das Disposições Orgânicas, Gerais e Transitórias, quando se tratar de bens públicos municipais” (Art. 76, I da LC 434/1999).

c) índice de aproveitamento: código 01; e

d) volumetria: código 01.

Art. 3º Com a finalidade de aquisição da área objeto da instituição de AEIS de que trata esta Lei Complementar, fica o Município de Porto Alegre autorizado a aplicar Transferência de Potencial Construtivo, na forma do art. 51 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) –, e alterações posteriores, até o limite de avaliação do bem, a qual poderá ser utilizada em toda a Área de Ocupação Intensiva, respeitado o Índice de Aproveitamento máximo e os demais requisitos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 4º A área objeto da instituição de AEIS de que trata esta Lei Complementar será transferida ao Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB), que a utilizará para a finalidade definida no parágrafo único do art. 1º desta Lei Complementar ou para a produção de Habitação de Interesse Social, para atendimento da Demanda Habitacional Prioritária.

Parágrafo único. **Sobre a área transferida, serão liberados estoques construtivos do Solo Criado,** para possibilitar a implantação dos projetos habitacionais, sendo o estoque descontado da respectiva Macrozona.

Art. 5º As contrapartidas do empreendedor serão objeto de Termo de Compromisso, a ser assinado junto à Procuradoria-Geral do Município no prazo de 90 (noventa) dias, e deverão contemplar, no mínimo, a elaboração dos projetos urbanísticos e complementares para a implantação de condomínio que contemple a totalidade das famílias que atualmente residem na comunidade denominada “Unidão”, no local onde se encontra essa comunidade, ou em área a ser definida pelo DEM HAB, desde que haja concordância dos moradores da Comunidade quanto a essa área.

§ 1º O empreendedor deverá contribuir com a execução das obras de infraestrutura referentes às instalações hidráulica e elétrica do condomínio referido no “caput” deste artigo.

§ 2º O remanescente da área instituída como AEIS pelo “caput” do art. 1º desta Lei Complementar somente poderá ser usado para fins habitacionais”.

Observe-se que a identificação da AEIS é sempre referenciada às subdivisões territoriais estabelecidas no PDDUA. Neste documento já são indicadas normas específicas para aplicação dos instrumentos de política urbana TRANSCON e Solo Criado, revelando a integração da política habitacional com a política de desenvolvimento urbano. São adotadas disposições diferenciadas em relação às ampliações e as novas construções.

- **Lei nº 10.079, de 26 de outubro de 2006** - Altera os limites entre a MZ 04 e a MZ 08 para fins de regularização da ocupação denominada de Chácara das Bananeiras.

“Art. 1º Ficam **alterados os limites** entre a MZ 04, UEU 10, e a MZ 08, UEU 14, e os limites entre a Subunidade 04 e a Subunidade 01 da MZ 08, UEU 14, conforme constam na Planta que acompanha esta Lei.

“Art. 2º Fica **criada a Subunidade 11** na MZ 04, UEU 10, **instituindo-a como Área Especial de Interesse Social – AEIS –, na categoria de AEIS I**, nos termos do inc. I do art. 76 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, para fins de regularização da ocupação conhecida como Chácara das Bananeiras, conforme consta na Planta que acompanha esta Lei.

Art. 3º O **regime urbanístico** a ser observado na Subunidade 04 da MZ 08, UEU 14, e na Subunidade 11 da MZ 04, UEU 10, é o seguinte:

I – densidade – Código 01;

II – atividade – Código 01;

III – índice de aproveitamento – Código 01;

IV – volumetria das edificações – Código 01; e

V – os recuos de jardim serão de 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento.

Art. 4º Na área instituída como AEIS, conhecida como Chácara das Bananeiras, **as construções que foram executadas sem o conhecimento do Município serão regularizadas a qualquer tempo, independentemente dos padrões urbanísticos em vigor**, desde que:

I – observadas as dimensões existentes, cotadas em seu perímetro, bem como cotadas as distâncias em relação às divisas, devendo este levantamento ser apresentado por ocasião do projeto urbanístico, a título de planta de cadastro;

II – tenham condições de habitabilidade e segurança;

III – quando não-residenciais, mesmo que irregulares, atendam ao art. 101 da Lei Complementar n° 434, de 1999, e alterações posteriores; e

IV – não se localizem em áreas impróprias para edificação ou em áreas de risco.

Art. 5º Edificações novas, aumentos e construções não-constantas na planta de cadastro deverão observar o regime urbanístico estabelecido nos arts. 3º e 4º desta Lei”.

- **Decreto nº 16.612, de 18 de fevereiro de 2010** - Institui Área Especial de Interesse Social (AEIS) I, para a área localizada na Macrozona (MZ) 03, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 114, Subunidade 06, e define regime urbanístico na área denominada Beco Vila da Paz.

“Art. 1º Fica **instituída Área Especial de Interesse Social (AEIS) I**, para área localizada na Macrozona (MZ) 03, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 114, Subunidade 06, área denominada Beco Vila da Paz, na forma da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, para os limites definidos no croqui anexo a este Decreto.

Art. 2º Fica definido o seguinte **regime urbanístico**, a ser observado na presente AEIS, **para as novas edificações**:

I – densidade bruta: código 03 – densidade máxima de 140 hab/ha ou 40 economias;

II – atividade: código 03 – mista 1;

III – índice de aproveitamento: código 03 – I.A. = 1,3;

IV – cota ideal = 75m²; e

V – volumetria das edificações: código 01 = altura máxima 9,00m, taxa de ocupação 66,6%.

Art. 3º Quanto ao **recuo de jardim**, observar-se-á o que segue:

I – recuo de jardim de 4m: nas Ruas Conde da Figueira, Souza Lobo e Israel; e

II – isenção de recuo de jardim: nas vias internas ao Beco.

Art. 4º O **sistema de circulação** a ser observado na presente AEIS, será o seguinte:

I – cadastramento das vias de pedestres constante no Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU); e

II – isenção das vagas para estacionamento.

Art. 5º Fica isenta:

I – de doação de área para novos equipamentos comunitários; e

II – da bacia de retenção.

Art. 6º Serão aceitos os **padrões de lotes constantes no EVU**.

Art. 7º **As casas constantes na planta cadastral, base do EVU, poderão ser regularizadas independente dos padrões definidos por este Decreto, a qualquer tempo, e as demais deverão atender ao** disposto neste Decreto.

Art. 8º Quanto aos **procedimentos de regularização** observar-se-á o que segue:

I – o Departamento Municipal de Habitação

(DEM HAB), como empreendedor e fiscal, poderá redigir o Termo de Verificação e entrega das obras de urbanização; e

II – encaminhado o Termo de Verificação à Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), esta procederá ao recebimento das obras de urbanização”.

AEIS II²⁵

- **Lei Complementar nº 624, de 25 de junho de 2009.** Altera limites de Subunidades, de Unidades de Estruturação Urbana e de Macrozonas, cria Subunidades, institui como Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS II – as áreas correspondentes aos loteamentos irregulares e clandestinos de que trata esta Lei Complementar, define-lhes o regime urbanístico e dá outras providências.

“Art. 28. Fica definido o seguinte **regime urbanístico** para as áreas correspondentes aos **loteamentos irregulares** e clandestinos discriminados no Anexo desta Lei Complementar:

I – densidade: 140 hab/ha (cento e quarenta habitantes por hectare);

II – atividade: predominantemente residencial;

III – índice de aproveitamento: 1,3 (um vírgula três);

IV – volumetria: 9m (nove metros); e

V – taxa de ocupação: 75% (setenta e cinco por cento).

²⁵ “Loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo” (Art. 76, II, da LC 434/1999).

§ 1º Por ocasião da avaliação dos referidos projetos urbanísticos dos loteamentos, a alteração do regime urbanístico proposto poderá, em se fazendo necessária, ocorrer por meio de decreto.

§ 2º As edificações constantes na planta cadastral, base do Estudo de Viabilidade Urbanística, poderão ser regularizadas independentemente dos padrões definidos nesta Lei Complementar, em qualquer tempo, e as demais deverão atender ao disposto nesta Lei Complementar”.

- **Lei nº 10.245, de 30 de agosto de 2007** - Institui como AEIS II a área situada na Estrada Octávio Frasca, nos 1568 e 1578 – Morada das Flores –, cria a Subunidade 04 na UEU 30 da MZ 08 e dá outras providências.

“**Art. 4º** Fica definido o seguinte **Regime Urbanístico** para a Subunidade 04 da UEU 30 da MZ 08:

I – densidade: código 01;

II – atividade: código 01;

III – índice de aproveitamento: código 01; e

IV – volumetria das edificações: código 01.

Art. 5º Deverão ser observados os seguintes recuos de jardim:

I – 4m (quatro metros), nos lotes com frente para a Estrada Octávio Frasca;
e

II – isento, nos lotes com frente para o arruamento no interior da AEIS II.”

- **Decreto nº 16.059, de 9 de setembro de 2008** - Define regime urbanístico de AEIS II, conforme inc. I do art. 76 da LC nº 434/99, para o Loteamento Vila Santa Rosa.

“**Art. 1º** Fica definido o seguinte **Regime Urbanístico** para AEIS II, MZ 08 UEU 018 SUB 04:

I – Densidade = código 05;

II – Atividade = código 03;

III – Índice de Aproveitamento = código 05;

IV – Volumetria das Edificações = código 01; e

V – Taxa de Ocupação = 75%.

§ 1º A atividade dos imóveis da Quadra 19 constante do projeto urbanístico será predominantemente residencial (código 01)

§ 2º As edificações observarão recuo de jardim de 4,00m, exceto as que possuírem frente exclusiva para as Ruas de Pedestre T1 a T7, Largo T, T7 e Rua de Pedestre J1 da Quadra 19 que serão isentas de recuo de jardim.

§ 3º As edificações nos lotes da Quadra 19 com frente exclusiva para as Ruas de Pedestre T1 a T7, Largo T, T7 e Rua de Pedestre J1, terão altura máxima de 6,00m.

Art. 2º Quanto às vagas de Estacionamento será observado o art. 127 da Lei Complementar nº 434, de 1º de Dezembro de 1999.

Art. 3º As edificações existentes até a data da publicação deste Decreto serão regularizadas a qualquer tempo, tomando por base a imagem de satélite 2002/2003, independente dos padrões urbanísticos instituídos pelo presente Decreto, observando os seguintes requisitos:

I – apresentar condições de habitabilidade e segurança;

II – não estar localizadas em áreas impróprias para edificação.

Art. 4º As edificações novas e reformas que aumentem a área construída, observarão o regime urbanístico e recuo de jardim estabelecidos por este Decreto”.

- **Decreto n° 15.739, de 22 de novembro de 2007** - Institui Área de Interesse Social II em condomínios construídos pelo Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso de suas atribuições legais, e

“Considerando que os Condomínios Boa Vontade, Lomba do Pinheiro, Monte Cristo, Chapéu do Sol, Renascer, Renascer II, Costa e Silva, Amizade, Dona Eugênia e Harmonia encontram-se ocupados e as unidades contratadas, mediante direito real de uso por uma população de baixa renda;

considerando que a ocupação dos imóveis se deu antes da concessão do Habite-se;

considerando que o Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB, ao receber definitivamente as obras, avaliou a segurança e a solidez dos empreendimentos, restando adequações de ordem formal, sendo hoje impossível, pelo demorado uso dos imóveis, retroceder à situação ideal para concessão da carta de habitabilidade;

considerando que o uso dos imóveis foi destinado às famílias previamente contempladas por seleção social, estando todas as unidades contratadas mediante concessão de direito real de uso;

considerando o direito dos concessionários em optarem pela aquisição das unidades após dez anos de uso, o que prima pela necessidade de imediata regularização registrária dos empreendimentos, procedendo-se na individualização das unidades habitacionais, o que não foi feito até esta data;

considerando que o parágrafo único do art. 3º do Provimento nº 28/2004 da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, determina a isenção de custas e emolumentos para imóvel público localizado em área de interesse social;

considerando o permissivo legal e seu respectivo enquadramento no PPDA de Porto Alegre no seu artigo 76, inciso II, que trata da matéria,

D E C R E T A:

Art. 1º Os imóveis que constituem os **Conjuntos Residenciais** denominados Condomínios Boa Vontade, Lomba do Pinheiro, Monte Cristo, Chapéu do Sol, Renascer, Renascer II, Costa e Silva, Condomínio Amizade, Dona Eugênia e Harmonia, construídos pelo Departamento Municipal de Habitação, são declarados Área de Interesse Social II, por terem sido destinados e ocupados por população de baixa renda antes da formalização da concessão do Habite-se.

Art. 2º As unidades construídas pelo DEMHAB terão condição de habitabilidade presumida em razão do recebimento definitivo dos empreendimentos, quando forem avaliadas a solidez e segurança das obras.

Art. 3º A regularização dos imóveis será no estado em que se encontram, por possuírem ocupação consolidada e contratada, mediante direito real de uso.

Art. 4º Os moradores serão orientados a fazerem as adequações técnicas para que se mantenham condições de pleno uso das unidades residenciais, considerando o tempo de uso e desgaste natural das construções”.

Trata-se diferenciadamente o caso de loteamentos privados e o daqueles promovidos pela DEMHAB. À definição da AEIS como uma nova Subunidade, segue-se o regime urbanístico, com poucas variações, referenciando-se às diretrizes da subdivisão territorial do PDDUA, ao Estudo de Viabilidade Urbanística (Art. 78, §2º, LC 434/99) e ajustando-se

às especificidades da(s) AEIS, ou de um conjunto de AEIS, como se pode verificar nos exemplos apresentados.

AEIS III²⁶

- **Lei Complementar nº 566, de 21 de março de 2007** - Altera os limites da Subunidade 02 da UEU 016 da MZ 03, com base no inc. III do art. 162 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, cria a Subunidade 04 na UEU 06 da MZ 03, institui Área Especial de Interesse Social III – AEIS III – nessa Subunidade, determina seu regime urbanístico e dá outras providências.

Art. 1º Ficam **alterados os limites da Subunidade 02** da Unidade de Estruturação Urbana – UEU – 016 da Macrozona – MZ – 03, com base no inc. III do art. 162 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, e fica criada a Subunidade 04 na UEU 016 da MZ 03, conforme Planta anexa a esta Lei Complementar.

Art. 2º Fica **instituída Área Especial de Interesse Social III – AEIS III** – na Subunidade 04 da UEU 016 da MZ 03, que observará o seguinte **regime urbanístico**:

I – densidade bruta: 05;

II – atividade: 09;

III – índice de aproveitamento: 05; e

IV – volumetria e edificações: 05.

Art. 3º Os recuos de jardim serão:

I – de 1,50 (um vírgula cinquenta metro) a partir do alinhamento, quando localizados em acessos e ruas internas;

II – de 4,00 (quatro metros) a partir do alinhamento, quando localizados na Avenida Bernardino Silveira Amorim; e

III – unilaterais, quando os lotes forem de esquina.

Art. 4º Serão concedidas as seguintes isenções:

I – da exigência de vaga para guarda de veículos; e

²⁶ São “imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público. (art.76, III, LC 434/99).

II – de bacia de retenção das águas pluviais.

Art. 5º Os **expedientes e os processos administrativos** relacionados com a matéria regulamentada nesta Lei Complementar deverão observar:

I – Licença Ambiental e Urbanística, que será emitida após a aprovação do projeto urbanístico do loteamento;

II – para cada quadra, a abertura de um processo com uma única Declaração Municipal – DM –, com os modelos de edificação dos respectivos lotes;

III – Carta de Habitação para cada unidade, emitida quando da realização da vistoria;

IV – a dispensa da apresentação e da aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU – para a instalação de equipamentos comunitários como creches, associações comunitárias e escolas infantis previstos no projeto de loteamento;

V – na infra-estrutura básica do loteamento, o disposto no § 5º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações posteriores;

VI – ao DEMHAB compete, como empreendedor e fiscal, e em face da competência que lhe confere a Lei nº 2.902, de 30 de dezembro, de 1965, e alterações posteriores, emitir o Termo de Verificação e entregar as obras de urbanização; e

VII – encaminhado o Termo de Verificação à Secretaria do Planejamento Municipal – SPM –, esta procederá ao recebimento do loteamento.

Art. 6º O percentual de áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários é aquele constante no projeto urbanístico do loteamento aprovado pela Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979”.

- **Lei nº 10.383, de 8 de fevereiro de 2008** - Institui a área localizada nas UEUs 02 e 04 da MZ 04 como AEIS III, cria as Subunidades 06, 07, 08 e 09 na UEU 04 da MZ 04, altera os limites entre as UEUs 02 e 04 da MZ 04 e dá outras providências.

“**Art. 1º** Fica **instituída como Área Especial de Interesse Social III (AEIS III)** a área localizada nas Unidades de Estruturação Urbana (UEU) 02 e 04 da Macrozona (MZ) 04 – que se constitui de uma gleba de terra no Morro Santana, descrita na matrícula nº 109.743, fls. 01 e 02 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre –, conforme Planta anexa e de acordo com o que dispõem os arts. 76, 78 e 162 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental –, e alterações posteriores.

Art. 2º Ficam **criadas as Subunidades** 06, 07, 08 e 09 na UEU 04 da MZ 04, conforme Planta anexa e de acordo com o que dispõe o art. 162 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores.

Art. 3º Ficam **alterados os limites** entre as UEUs 02 e 04 da MZ 04, conforme Planta anexa e de acordo com o que dispõe o art. 162 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores.

Art. 4º O **Regime Urbanístico** da AEIS III instituída no art. 1º desta Lei é o seguinte:

I – na Subunidade 06:

- a) densidade: código 05;
- b) atividade: código 03;
- c) índice de aproveitamento: código 03; e
- d) volumetria: código 05;

II – na Subunidade 07:

- a) densidade: código 05;
- b) atividade: código 03;
- c) índice de aproveitamento: código 01; e
- d) volumetria: código 01.

Art. 5º Fica a Subunidade 08 da UEU 04 da MZ 04 com o mesmo Regime Urbanístico da Subunidade 02 da UEU 04 da MZ 04.

Art. 6º Fica a Subunidade 09 da UEU 04 da MZ 04 com o mesmo Regime Urbanístico da Subunidade 01 da MZ 04 UEU 04.

Art. 7º Será admitida a **utilização de vias locais de acesso domiciliar** com seção transversal de 8,30m (oito vírgula trinta metros), desde que cada uma não exceda 65m (sessenta e cinco metros) de comprimento e possua terminal com raio mínimo de 10m (dez metros).

Art. 8º **Recuos de jardim:**

I – de 4,00m (quatro metros), a partir do alinhamento, quando localizados na Avenida Protásio Alves ou na Rua Doutor Eurico da Costa Gama;

II – de 2,00m (dois metros), a partir do alinhamento, para as demais vias; e

III – para os lotes de esquina, deverá ser observado recuo de jardim por apenas uma das testadas.

Art. 9º Fica desgravada da Lei Complementar nº 434, de 1999, a área verde incidente na gleba.

Parágrafo único. No loteamento, será construída uma praça em outra área dentro da gleba.

Art. 10. Na Lei Complementar nº 434, de 1999, fica suprimido o traçado viário que liga a Rua Parlamento à Rua Doutor Eurico da Costa Gama, e fica alterado o traçado do prolongamento projetado da Rua Doutor Eurico da Costa Gama.

Art. 11. A **quota ideal mínima de terreno por economia** será de 60,00m² (sessenta metros quadrados).

Art. 12. Observar-se-á **isenção de exigência da vaga para guarda de veículos**.

Art. 13. Os **expedientes e os processos administrativos** relacionados com a matéria regulamentada por esta Lei observarão o que segue:

I – a licença ambiental de instalação será emitida após aprovação do projeto urbanístico;

II – quanto à infra-estrutura básica, o loteamento de caráter social será aceito pelo Município nos termos do § 5º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III – o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), como empreendedor e fiscal e atendendo ao que dispõe a Lei nº 2.902, de 30 de dezembro de 1965, alterada pela Lei nº 2.979, de 9 de dezembro 1966, poderá redigir o Termo de Verificação e Entrega das obras de urbanização; e

IV – encaminhado o Termo de que trata o inc. III deste artigo à Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), procederá ao recebimento do loteamento”.

Em ambos os casos, como se trata de área não ocupada, oferece possibilidade para que a lei estabeleça padrões de ocupação direcionados para uma melhor qualidade ambiental urbana.

AEIS IV²⁷

Não se encontrou lei ou decreto instituindo ou regulamentando as AEIS IV.

URBANIZADOR SOCIAL

- **Lei nº 9.162, de 08 de julho de 2003** - Regulamenta os parágrafos 3º e 4º do art. 76 da LC 434, 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

²⁷ “Áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários” (art. 76, IV, LC 434/99).

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 urbana²⁸, 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:

²⁸ De acordo com a LC 434/99:

“**Art. 63.** Os Empreendimentos de Impacto Urbano serão analisados através de Estudos de Viabilidade Urbanística, em especial quanto a:
.....

§ 1º Consideram-se infra-estrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone”.

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 infra-estrutura 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.

Trata-se de instrumento bastante polêmico. Procurou-se reproduzi-lo na íntegra para que os órgãos municipais avaliem seu contido, as possibilidades e dificuldades de implantá-lo em Salvador. Para que o instrumento não venha a causar danos irreversíveis aos particulares e ao Município, é necessário que se disponha de sistema de informações permanentemente atualizado e também de um sistema de fiscalização eficiente.

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre firmou um convênio²⁹ com o Lincoln Institute of Land Policy visando acompanhar a aplicação do instrumento e subsidiar a regulamentação da lei. Considera-se que o “urbanizador social” é constituído tanto por empresas que atuam no mercado imobiliário formal, como as que hoje atuam na informalidade, os proprietários de glebas e as cooperativas autogestionárias. Com base em um financiamento adequado pretende-se trazer para o mercado formal a população compreendida entre 2,5 e 5 salários mínimos.

Entre as principais contrapartidas do instrumento está a doação de lotes urbanizados para que o Município atenda à população abaixo da linha da pobreza. As principais ferramentas destinadas a baixar o preço dos lotes são: “tramitação agilizada de processos junto aos órgãos públicos municipais; possibilidade de contratação dos estudos ambientais e projetos complementares a cargo do município; padrões urbanísticos, parcelamento, uso e ocupação adequados para produção de habitação de interesse social; redução de garantias; urbanização progressiva ou parcial, segundo cronograma previamente acordado com o município; possibilidade de transferência de potencial construtivo referente às áreas públicas doadas; alteração do regime de uso e ocupação do solo, quando necessário; decretação de Área Especial de Interesse Social; busca de financiamento a juros baixos através da Caixa Econômica Federal e do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH)”.

O monitoramento pelo Município se fará mediante o acompanhamento da planilha de custos, verificando-se os valores efetivamente investidos. Um Termo de Compromisso entre o urbanizador social e o Município estabelecerá as responsabilidades das partes.

O decreto de regulamentação do instrumento urbanizador social é apresentado a seguir, tendo-se ressaltado em negrito, seus principais pontos.

- **Decreto nº 14.428, de 02 de janeiro de 2004** - Regulamenta a Lei nº 9.162/03, que dispõe sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais.

²⁹ As observações sobre o instrumento têm por base: Urbanizador Social. Da informalidade à parceria: acesso e qualidade na produção do solo urbanizado. Disponível em www.portoalegre.rs.gov.br. Acesso em 10.03.2010.

“Art. 1º O procedimento a ser adotado em processos de parcelamento do solo através do “Urbanizador Social” observará o disposto no presente Decreto e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. A Secretaria de Planejamento Municipal será a **unidade administrativa responsável pelo gerenciamento da implantação do instrumento do Urbanizador Social** no Município, bem como pela estruturação dos cadastros de suporte à implementação do instrumento, com o apoio das comissões competentes.

Art. 2º Visando induzir projetos de parcelamento do solo pela via do Urbanizador Social em áreas nas quais as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana sejam consideradas “aptas”, o Município de Porto Alegre procederá, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, à indicação das áreas/regiões da cidade aptas a receber empreendimentos via Urbanizador Social.

§ 1º Feita a indicação de áreas prevista no “caput”, **o Município publicará edital de chamamento público dos proprietários de glebas situadas dentro do perímetro das mesmas**, a fim de estruturar um **Cadastro de Imóveis Prioritários** para fins de intervenção através do Urbanizador Social.

§ 2º **Os proprietários de glebas situadas fora do perímetro das áreas indicadas de conformidade com o previsto no “caput”, poderão pleitear inscrição no Cadastro de Imóveis Prioritários para fins de intervenção através do “Urbanizador Social”,** desde que as glebas se situem em áreas nas quais as condições geográficas, topográficas, ambientais e de infra-estrutura urbana também sejam consideradas “aptas” por parecer emitido pelo poder público a requerimento do proprietário interessado.

Art. 3º Feita a indicação de áreas prevista no art. 2º será publicado **edital de chamamento dos interessados em realizar empreendimentos de interesse social** em áreas identificadas pelo Poder Público como aptas a receber habitação e que se interessem em desenvolver parceria visando à produção de habitação de interesse social.

Art. 4º Os empreendedores que atenderem ao edital previsto no artigo 3º deste Decreto comporão o CMUS – Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais.

Parágrafo único. São requisitos obrigatórios para inscrição no CMUS:

a) documento de identidade do empreendedor, e ato de constituição, no caso de pessoa jurídica;

b) CGC ou CPF;

c) endereço profissional.

Art. 5º O Cadastro de Imóveis Prioritários e o Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais estarão permanentemente abertos a novas inscrições.

Parágrafo único. O Município procederá a publicação de editais de chamamento de interessados sempre que entender oportuno e/ou conveniente.

DAS CONTRAPARTIDAS DO MUNICÍPIO

Art. 6º Para realização da parceria, exceto nos casos de regularização fundiária, o Município poderá responsabilizar-se pelos estudos ambientais e/ou pelos projetos urbanísticos e/ou complementares quando o empreendimento proposto for destinado a atender a DHP – Demanda Habitacional Prioritária, nos termos expressos no art. 22, § 3º da Lei Complementar nº 434/99.

Parágrafo único. A Comissão Executiva de que trata o art. 16 deste Decreto indicará as contrapartidas e a responsabilidade pelos projetos mencionados no “caput” deste artigo, fundamentando fática e juridicamente a sua indicação, demonstrando as características do empreendimento e/ou do empreendedor e o interesse público que justificam a decisão administrativa bem como dos dispositivos legais que a autorizam.

Art. 7º Para realização da 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 Executiva do Urbanizador Social, o Município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação pública decorrentes do parcelamento, observado o disposto no art. 6º da Lei nº 9.162/03, nos casos em que o empreendedor, pessoa física ou jurídica, estiver propondo empreendimento destinado a atender a DHP – Demanda Habitacional Prioritária, nos termos expressos no art. 22, § 3º da Lei Complementar nº 434/99.

§ 1º Nos casos em que o Município autorize a transferência de potencial construtivo nos termos do “caput”, a obrigação do empreendedor com o atendimento da DHP – Demanda Habitacional Prioritária deverá constar do Termo de Compromisso.

§ 2º Constará ainda do Termo de Compromisso cláusula com previsão expressa de que, constatada por qualquer meio o descumprimento da obrigação de atendimento da DHP – Demanda Habitacional Prioritária, fica o empreendedor faltoso obrigado a indenizar o Município com o pagamento dos índices construtivos obtidos na

negociação com o poder público, em valor equivalente ao comumente praticado para os casos de Transferência de Potencial Construtivo, acrescido de multa contratual.

§ 3º Os índices construtivos transferidos de conformidade com o disposto neste artigo não poderão ser utilizados nas UEUs e/ou quarteirões que segundo o monitoramento da densificação já tenham ultrapassado os patamares máximos de densificação admitidos pelo PDDUA.

DA URBANIZAÇÃO PROGRESSIVA

Art. 8º A urbanização progressiva poderá ser admitida pelo Município, após análise técnica específica para cada proposta de empreendimento, realizada pelos órgãos técnicos competentes, nos termos desta seção.

Art. 9º Tratando-se de bem essencial à sobrevivência e à sadia qualidade de vida, não será admitida flexibilização de padrões para implantação da rede de água que deverá seguir as normas técnicas do DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgotos.

Parágrafo único. Na implantação da rede de água, ou extensão da mesma até a rede pública oficial, mediante análise técnica pelo órgão competente, poderá ser aplicado o disposto no art. 145, § 3º da Lei Complementar nº 434/99, conforme regulamentação posterior da matéria.

Art. 10 Após análise técnica a ser realizada pelo DMAE, poderá ser dispensada a execução da rede cloacal, nos casos em que a gleba objeto do projeto esteja localizada em área na qual não haja sistema de coleta e tratamento de esgoto em operação e nem tampouco haja previsão de entrada em operação.

Parágrafo único. Nos casos que se enquadrem na situação prevista no “caput”, os efluentes sanitários deverão ser tratados individualmente através de fossas sépticas e filtros anaeróbicos e deverão ser conduzidos até sua interligação de forma compatível com o sistema de drenagem pluvial.

Art. 11 Nos projetos de urbanização social, após análise técnica a ser realizada conjuntamente por DEP – Departamento de Esgotos Pluviais e SMOV – Secretaria Municipal de Obras e Viação, poderão ser admitidas as seguintes possibilidades:

I - a critério da SMOV poderá ser admitida a pavimentação com saibro, para as vias locais, nos termos do Anexo 9.1, folha 2 da Lei Complementar nº 434/99, desde que as condicionantes de drenagem pluvial sejam atendidas;

II - a critério do DEP a drenagem pluvial da gleba poderá ser feita por valas, bueiros de transição e bueiros de acesso às moradias, desde que:

- a) o terreno tenha declividade adequada que possibilite o bom escoamento das águas;
- b) observe-se as diretrizes da pavimentação;
- c) exista rede de esgoto sanitário implantada no local.

Art. 12 Para as vias que forem projetadas com revestimento de CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente), o dimensionamento poderá ser aceito, em uma primeira etapa, com um período de projeto inferior ao definitivo.

§ 1º O cronograma anexo ao Termo de Compromisso deverá prever a complementação estrutural do pavimento com a implantação de uma segunda etapa ao término do prazo para o qual a primeira etapa foi projetada, de forma que a estrutura final atenda o dimensionamento para o período de projeto definitivo.

§ 2º As espessuras das camadas do pavimento deverão observar as especificações constantes no Caderno de Encargos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

§ 3º A responsabilidade pela complementação estrutural do pavimento será definida no termo de compromisso.

Art. 13 A critério da SMAM, poderá ser admitida a adoção de padrões diferenciados para a implantação das praças e equipamentos de lazer nos projetos de parcelamento protocolados pela via do Urbanizador Social observado o seguinte:

- a) os equipamentos de lazer tais como as praças, poderão ser compatibilizados com a preservação ambiental exigida para a gleba, desde que garantida a segurança dos usuários e critérios de projeto que não agridam ou descaracterizem os bens ambientais, observada a legislação ambiental
- b) o mobiliário do Recanto Infantil poderá utilizar materiais alternativos, desde que garantida a segurança das crianças e as condições adequadas de durabilidade.
- c) aprovado o projeto de arborização das vias, elaborado de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Arborização, a mesma poderá ser realizada pelo Município, a cargo da SMAM, conforme cronograma anexo ao termo de compromisso, desde que haja disponibilidade de mudas no Viveiro Municipal para execução do plantio.

DA GESTÃO E ANÁLISE DOS PROCESSOS

Art. 14 Fica criada na estrutura administrativa da Secretaria do Planejamento Municipal a Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social – UGUS, com competência para:

- a) implantar e manter atualizado Cadastro de Imóveis Prioritários para fins de intervenção através do Urbanizador Social, ouvidas as demais Secretarias;
- b) implantar e manter atualizado CMUS – Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais;
- c) emitir parecer sobre interesse do Município na parceria proposta pelo empreendedor, ouvidas as demais Secretarias;
- d) gerenciar os projetos de empreendimentos protocolados segundo a Lei n 9.162/03;
- e) avaliar a especificidade dos empreendimentos, propondo os mecanismos de incentivo entre as possibilidades oferecidas pela lei;
- f) supervisionar todas as etapas de desenvolvimento do projeto;
- g) fornecer subsídios para a elaboração do termo de compromisso;
- h) preparar os processos administrativos para aprovação da CAUGE - Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento.

Art. 15 Os processos que tramitem pela via do Urbanizador Social serão examinados pela CAUGE – Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento, por competência.

§ 1º Os projetos de que trata este Decreto deverão tramitar na CAUGE com prioridade sobre os demais.

§ 2º A representação da SPM na CAUGE contará com a participação de um representante da UGUS – Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social.

Art. 16 Visando aperfeiçoar a articulação da Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social com a CAUGE, a Comissão Executiva do Urbanizador Social será formada com competência para:

- a) negociar as contrapartidas a serem oferecidas pelos empreendedores;
- b) propor a minuta de Termo de Compromisso mencionado nos arts. 15 e 16 da Lei nº 9.162/03, a partir dos subsídios fornecidos pela Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social;
- c) levar a minuta do Termo de Compromisso a conhecimento da CAUGE;

d) elaborar os projetos de lei de gravame de ZEIS nas áreas do Urbanizador Social, incluindo as demais medidas que dependam de autorização legislativa, quando for o caso;

e) monitorar os processos de empreendimentos pela via do Urbanizador social desde o início do processo até a execução dos mesmos, apoiando a Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social na articulação com a CAUGE e com os demais órgãos municipais.

§ 1º A Comissão Executiva do Urbanizador Social será composta pelos seguintes membros:

a) o representante da Unidade de Gerenciamento do Urbanizador Social – UGUS na CAUGE;

b) um entre os representantes da Secretaria do Meio Ambiente - SMAM na CAUGE;

c) o representante do Gabinete do Prefeito, preferencialmente o seu representante na CAUGE;

d) o representante do DEMHAB na CAUGE;

e) um representante da Procuradoria-Geral do Município – PGM.

§ 2º A comissão executiva do Urbanizador Social será coordenada pela SPM.

DA TRAMITAÇÃO DOS EXPEDIENTES

Art. 17 Na tramitação dos expedientes somente será protocolizada a documentação que atender a listagem específica para a etapa, disponibilizado ao empreendedor pelo coordenador da UGUS, conforme especificações contidas no Anexo 1, e estando as taxas referentes, recolhidas.

Parágrafo único Em todas as etapas e comissões municipais, os projetos do Urbanizador Social tramitarão com prioridade sobre os demais.

Art. 18 Os interessados deverão protocolizar junto à UGUS requerimento de solicitação de:

a) declaração Informativa das Condições Urbanísticas do Imóvel – DM;

b) diretrizes.

Art. 19 Após o protocolo, a documentação será encaminhada à todos os órgãos que compõem a CAUGE, com data agendada da reunião de análise conjunta das

diretrizes que deverá ocorrer aproximadamente 30 (trinta) dias úteis após a data do protocole-se.

§ 1º As diretrizes serão analisadas em conjunto na reunião da CAUGE, quando deverá ser elaborado parecer geral das mesmas.

§ 2º O parecer geral será entregue ao Responsável Técnico no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a reunião.

Art. 20 O Responsável Técnico terá o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para protocolar requerimento de Estudo de Viabilidade Urbanística, contendo além das plantas com a proposta, cópia do parecer das diretrizes, conforme regulamentação própria a ser elaborada pela UGUS.

§ 1º A documentação será encaminhada a todos os órgãos componentes da CAUGE com a data da reunião agendada para aproximadamente 30 (trinta) dias úteis após o protocole-se do EVU.

§ 2º A análise do EVU deverá ser acompanhada de uma análise da minuta de Termo de Compromisso formulada nos termos do artigo 16 do presente Decreto.

§ 3º Os prazos previstos nos arts. 19 e 20 poderão ser prorrogados pela CAUGE nos casos em que houver necessidade de EIA-RIMA.

Art. 21 Aprovado o EVU, o Responsável Técnico terá o prazo de validade do EVU para protocolizar requerimento de aprovação de projeto urbanístico que seguirá o disposto no art. 13 da Lei nº 9.162/03.

§ 1º A documentação será encaminhada a todos os órgãos componentes da CTAAPS com a data da reunião de análise agendada para aproximadamente 60 (sessenta) dias do protocole-se dos projetos.

§ 2º A análise acerca do EVU e do Termo de Compromisso será entregue ao Responsável Técnico – RT no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a reunião.

Art. 22 Os prazos previstos nos artigos anteriores poderão ser prorrogados pela em caso de dificuldades técnicas, reconhecidas por no mínimo 2/3 (dois terços) de seus membros.

Art. 23 Para retirada dos projetos urbanístico e complementares, nos momentos oportunos considerando o disposto na Lei nº 9.162/03, após sua aprovação, junto à Secretaria da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo – CTAAPS, o RT deverá entregar comprovante do recolhimento das taxas e tarifas.

Art. 24 Após a aprovação dos projetos do parcelamento o requerente deverá entregar à coordenação da CTAAPS o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, com requerimento das licenças urbanística e de instalação (LI).

Parágrafo único. As Secretarias terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para emissão das respectivas licenças.

Art. 25 Nas reuniões da CAUGE e da CTAAPS que analisarem projetos protocolados nos marcos da Lei nº 9.162/03 que regulamenta o Urbanizador Social, fica assegurado o direito à participação do Responsável Técnico e do Proprietário do empreendimento durante a sua análise, como ouvintes, podendo prestar esclarecimentos quando solicitados pela comissão.

Art. 26 O Município, através do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e da Comissão Executiva do Urbanizador Social, promoverá o monitoramento da implantação de parcelamentos do solo aprovados através da Lei nº 9.162/03, visando a identificar o cumprimento dos objetivos da lei, dos termos de compromisso firmados para cada empreendimento e o efetivo atendimento da demanda por habitação de interesse social pelas camadas de baixa renda no Município.

Chama-se a atenção que se trata de instrumento inovador, presumindo-se que detenha um grande potencial de enfrentamento da questão da HIS. Contudo, não está, ainda, testado e amadurecido o suficiente pela prática, além de sua utilização dar-se em um município cujas características são bastante diferenciadas das de Salvador.

Acresce que, para a sua utilização profícua, ele requer grande capacidade de gestão municipal, pois, como já se teve oportunidade de mencionar, depende de um sistema de informações permanentemente atualizado, especialmente do “Cadastro de Imóveis Prioritários” e do “Cadastro Municipal de Urbanizadores Sociais”. Note-se que foi proposto um modelo de gestão específico para a administração do instrumento, assegurando-lhe agilidade e integração com a estrutura organizacional do Município.

Além disto, várias definições polêmicas estão envolvidas, com destaque para a definição clara dos componentes mínimos da infraestrutura que podem, ou não, ser “flexibilizados”. Esta foi uma das questões que impediu, até o momento, a aprovação da Lei de Responsabilidade Territorial, visto que a matéria referente à regularização fundiária já foi destacada e aprovada mediante a Lei Federal nº 11.977/2009.

As áreas cujas condições as tornam aptas a receber os novos parcelamentos, passando a constituir o Cadastro de Imóveis Prioritários, também deverão atender às diretrizes do

macrozoneamento, considerando que a demanda de infraestrutura e equipamentos não se deve restringir à AEIS/ZEIS propriamente dita.

1.5 MUNICÍPIO DE RECIFE

Na década de 80, teve início em Recife um processo de discussão, apoiada em experiências desenvolvidas por associações de moradores, com o apoio da Igreja Católica, em áreas ocupadas informalmente, que culminou com a institucionalização das ZEIS, em 1983, quando foi aprovada uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo que reconhecia 27 áreas como ZEIS, ou seja, integrante da cidade. A partir de então, passam a ser delimitados perímetros para futuras intervenções de regularização e urbanização, tirando da invisibilidade jurídica.

Em 1987, foi aprovada a primeira lei do PREZEIS – Plano de Regularização das ZEIS (Lei nº 14.947/87), que fixava normas, procedimentos e definia a estrutura de gestão para regularização de ZEIS (reformulada em 1993). Em consonância com os debates no âmbito do Movimento da Reforma Urbana e posteriormente incorporado a Constituição de 1988, o PREZEIS reconhece a prioridade do *direito de moradia* sobre o *direito de propriedade*.

Esta lei se tornou referência nacional para a gestão municipal, principalmente no que concerne aos mecanismos de gestão participativa de projetos de recuperação urbana e regularização jurídica em comunidades de baixa renda. Embora se reconheça que a importância deste instrumento se deve mais ao espírito da proposta do que as realizações realmente efetivadas (IBAM, 2002)³⁰.

A lei do PREZEIS institucionalizou canais de gestão urbana: Comissões de Urbanização e Legalização da Posse da Terra (COMUL), com o objetivo de tratar dos problemas específicos de cada uma das ZEIS e o, do Fórum do PREZEIS, instância consultiva, para questões pertinentes ao conjunto das ZEIS. Para apoiar a coordenação do Fórum no planejamento e acompanhamento das ações do PREZEIS foram compostas três câmaras: de Urbanização, de Legalização e de Finanças, compostas por agentes das comunidades, das ONGs e da municipalidade.

³⁰ INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL (IBAM) (2002). Estudo de avaliação da experiência brasileira sobre urbanização de favelas e regularização fundiária. Cities Alliance, Banco Mundial/UN-Habitat/IPEA/IBAM. Rio de Janeiro, IBAM.

Dentre os instrumentos definidos nesta na PREZEIS, destacam-se os que estabelecem os lotes mínimos e os que proíbem os remembramentos, reforçando a conservação das características das ocupações locais, bem como do perfil social dos ocupantes.

A Lei 14.947/87 criou o Fundo Especial do PREZEIS, regulamentado em 1993, quando ficou definido o comprometimento de 1,2% da arrecadação tributária para o funcionamento do programa.

Atualmente as diretrizes de política urbana no município de Recife estão estabelecidas na Lei Nº 15.547/91 - Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife, aprovado antes do Estatuto da Cidade. Porém, está em curso o processo de revisão do Plano Diretor, tendo sido encaminhado à Câmara de Vereadores, em 2006, o Projeto de Lei.

A Lei 15.547/91 define no art. 6º o PREZEIS como um dos instrumentos de política urbana do município, assim como entre as prioridades do Plano (art 13) o tratamento urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Sociais – ZEIS.

O Plano Diretor define as ZEIS no art 36, mas remete a LUOS o estabelecimento dos coeficientes de aproveitamento e controle urbanístico, assim como a identificação dos assentamentos habitacionais com ocupação irregular.

Art. 36. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas de assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público onde haja o interesse jurídico da posse da terra.

Além dos pontos registrados, o Plano Diretor estabelece critérios para a cobrança de tarifas de abastecimento de água em áreas de baixa renda, preferencialmente nas ZEIS e soluções para o esgotamento sanitário.

A LUOS aprovada em 1996, Lei nº 16.176, atualmente vigente, traz os seguintes conceitos e critérios para enquadramento de ZEIS:

Art. 17 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

§ 1º - As ZEIS consolidadas na data desta Lei estão relacionadas e delimitadas, respectivamente, no Anexo 4 e no Anexo 13.

§ 2º - Para o reconhecimento de ZEIS pelo Poder Público, será necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - ter uso predominantemente habitacional;

II - apresentar tipologia de população com renda familiar

média igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

III - ter carência ou ausência de serviços de infra-estrutura

básica;

IV - possuir densidade habitacional não inferior a 30 (trinta)

residências por hectare;

V - ser passível de urbanização.

Art. 18 - A urbanização e a regularização das ZEIS obedecerão às normas estabelecidas no Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social - PREZEIS, aplicando-se, no que couber, às condições de uso e ocupação do solo previstas nesta Lei.

Alem de definir critérios para enquadramento das ZEIS, a LUOS delimita as ZEIS consolidadas e estabelece que os parâmetros específicos serão definidos em Plano Urbanístico para cada ZEIS, respeitando a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária

Art. 93 - As condições de ocupação do solo e a taxa de solo natura nas ZEIS obedecerão a parâmetros específicos definidos em Plano Urbanístico elaborado para cada ZEIS pelo Órgão Municipal responsável pela urbanização destas zonas, com a participação das instâncias de gestão das ZEIS.

Em Recife a regulamentação das ZEIS está definida na Lei Nº 16.113/95 - LEI PREZEIS – que dispõe sobre o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social, mas que também define:

- princípios do Plano de Regularização Fundiária;
- requisitos para intervenção urbanística nas ZEIS;

- conteúdo do Plano de Regularização Urbanística;
- limites do tamanho dos lotes;
- regulamenta a regularização fundiária;
- instâncias e canais de participação e deliberação do PREZEIS, com suas respectivas atribuições.

Embora a Lei do PREZEIS defina normas relativas ao conteúdo do plano e procedimento para regularização fundiária a ênfase desta lei encontra-se na definição dos canais e instâncias de participação social.

Esta lei não apresenta como as mais recentes, uma subdivisão das ZEIS conforme a situação que se encontra o assentamento e sua especificidade aos requisitos de intervenção. Ao especificar os tipos de áreas que poderão ser definidas como ZEIS, subdivide em áreas ocupadas com assentamentos habitacionais consolidados e áreas a serem ocupadas por programas de HIS, ou seja, áreas ocupadas ou áreas vazias para HIS.

Art.2º -Poderão ser consideradas Zonas Especiais de Interesse Social:

I- os assentamentos habitacionais consolidados de baixa renda, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;

II- as áreas destinadas a programas habitacionais de Interesse Social;

1º- Ao Executivo Municipal caberá fazer uma análise das Zonas Especiais de Interesse Social definidas no inciso I deste Artigo diferenciando-as, ante o reconhecimento de sua heterogeneidade, para fins de subclassificação das mesmas.

2º- A proposta de subclassificação das ZEIS, mencionada no parágrafo anterior, deverá ser preliminarmente encaminhada ao FÓRUM DO PREZEIS, para análise e parecer.

3º - A referida subclassificação deverá ser revista a cada 05 (cinco) anos, ou quando solicitado pelo FÓRUM DO PREZEIS, para efeito de reenquadramento das áreas.

Indica, no entanto, nos § 1º, 2º e 3º do art 2º, que deverá haver uma subclassificação das ZEIS. Entende-se que a subclassificação só se justifica se procedimentos diferenciados por subclasse forem definidos.

A Lei PREZEIS não traz um novo conceito para ZEIS, no entanto ao definir critérios para inclusão de novas áreas ocupadas como ZEIS, acrescenta detalhes que conduzem a uma explicitam a definição de ZEIS. Assim define no artigo inciso II do art. 5º:

II - nas áreas ocupadas:

- a) ter uso predominantemente residencial;
- b) apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
- c) precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
- d) renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
- e) possuir densidade habitacional nunca inferior a 30 (trinta) residências por hectare.

Observa-se que cuidado especial deve ser tomado quando se define como critério a densidade, visto que algumas das ZEIS estão localizadas em áreas de preservação e/ou proteção ambiental, requerendo procedimento diverso em relação à densidade, ou seja, menores densidades comprometem menos a área.

Exige também estudo de viabilidade técnica para verificar se a área é passível de urbanização. E ainda:

Não poderão ser transformados em ZEIS os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob viadutos ou pontes;

II - sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, bem como sob redes de alta tensão;

III- em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com estudo de viabilidade técnica realizado pela Empresa de Urbanização do Recife.

Quanto ao tamanho dos lotes esta lei define:

| TIPO DE LOTE | ÁREA MÍNIMA | ÁREA MÁXIMA |
|------------------|---------------------|----------------------|
| Novos lotes | 40,0 m ² | 250,0 m ² |
| Lotes existentes | 18,0 m ² | 250,0m ² |

Ressalta-se que esta lei embora admita lotes até 250,0 m², específica que o limite para Concessão de Direito Real de Uso, de natureza gratuita, instrumento indicado de uso preferencial para regularização jurídico-fundiária, terá por limite áreas nunca superiores a 150,0 m², sendo a área excedente objeto de concessão de direito real de uso de natureza onerosa.

Complementando a análise destes documentos convém acrescentar o Projeto de Lei da Revisão do Plano Diretor, encaminhado à Câmara de Vereadores em 2006. Visto que o objetivo das análises aqui desenvolvidas é conhecer as soluções adotadas, de forma a apropriar o melhor destas experiências, considera-se que as novas propostas e a crítica ao processo anterior, poderão ser indicativas das transformações necessárias dos procedimentos anteriores.

O Projeto de Lei mantém a remissão à Lei do PREZEIS para definição de requisitos e critérios de instituição de ZEIS, contudo, recomenda a revisão desta lei no prazo de 3 anos após a entrada em vigor da Lei do Plano (art. 224) e acrescenta ao conceito de ZEIS os vários casos de ocupação irregular da terra urbana, mantendo a categorização em duas classes: zeis ocupadas e zeis em imóveis com solo urbano não edificado, ou sub-utilizado, ou não utilizado. Em todos os casos, na definição ou enquadramento de ZEIS,, está explícito que este instrumento só será aplicado em áreas dotadas de infraestrutura urbana, ao que se entende por inseridas em áreas dotadas de infraestrutura, já que um dos objetivos deste instrumento é possibilitar às comunidades inseridas nestas áreas melhores condições de habitabilidade proporcionada não pela habitação, mas também pela possibilidade de utilização de serviços públicos.

Outro ponto deste Projeto é que acrescenta às restrições para regularização urbanística e jurídico-fundiária as áreas de preservação ambiental, *non aedificandi* e as destinadas a usos públicos imprescindíveis.

Esta, sem dúvida, é uma das experiências que deverá ser observada na construção de legislação urbanística para implantação de projetos habitacionais de interesse social e regulamentação de ZEIS, considerando a sua maturidade e o detalhamento que promove das instâncias de participação social.

1.6 MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

O resumo, a seguir, resultou da análise do Programa Integrado de Inclusão Social – PIIS, do Município de Santo André, São Paulo, uma das dez experiências incluídas no Estudo

de Avaliação da Experiência Brasileira sobre Urbanização de Favelas e Regularização Fundiária, elaborado pelo IBAM, no ano de 2002³¹.

Segundo este estudo, a primeira experiência de urbanização de favelas em Santo André foi realizada pelo governo municipal do período 1989-1992, mas, um balanço feito por esta Administração no seu último ano do governo (1992) constatou que ações isoladas de urbanização foram insuficientes para produzir resultados significativos.

No decorrer do período do governo subsequente (1993-1996) — que não deu continuidade às ações de urbanização de favelas — houve um aumento substancial de assentamentos deste tipo em Santo André, que passaram dos 84 existentes em 1992, para 138 em 1997.

O governo do quadriênio 1997-2000 elegeu a inclusão social como um dos cinco principais itens de sua pauta, em paralelo com a modernização administrativa, a participação cidadã, a qualidade de vida urbana e o futuro da cidade, e retomou o programa de urbanização de favelas, sob uma nova forma de gestão, apoiada na articulação e atuação conjunta de diferentes programas em áreas onde a exclusão social era mais aguda.

A decisão pela integração das ações, logo no primeiro ano de governo (1997), deu-se quando da definição dos assentamentos que seriam beneficiados pela urbanização integral³², já que ao mesmo tempo se iniciava a implantação do Programa de Renda Mínima. Percebeu-se neste momento a possibilidade de potencializar os resultados dos dois programas se eles incidissem concomitantemente sobre a mesma área.

Assim, a estratégia, desenvolvida pela Prefeitura de Santo André com o objetivo de possibilitar a inclusão social, deu origem ao Programa Integrado de Inclusão Social - PIIS, composto pela aglutinação de programas com atuação concentrada sobre uma base territorial comum.

Na definição de uma nova forma de gestão, capaz de integrar não só a população como também todos os agentes envolvidos, apresentaram-se como grandes desafios a desarticulação das políticas públicas e o baixo grau de mobilização da comunidade. Como estratégia foi adotada uma estrutura matricial³³ tanto para a concepção, gestão, operação

³¹ Estudo de Avaliação da Experiência Brasileira sobre Urbanização de Favelas e Regularização Fundiária, Produto 6-Relatório Final, Volume 1: Resultado das Análises, Programa Integrado de Inclusão Social – PIIS, Santo André, SP. Pags. 175 a 200. Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM, Assessoria Internacional. Outubro de 2002

³² "A urbanização integral consiste na implantação de infraestrutura (rede de água esgoto e drenagem), equipamentos comunitários, consolidação geotécnica e regularização fundiária". Santo André (SP) Prefeitura Municipal. Programa Municipal de Habitação. Programa de Urbanização Integral. Núcleo Sacadura Cabral.

³³ O conceito de 'matricialidade' utilizado é "trabalho que exige o envolvimento de mais de uma Secretaria no seu desenvolvimento". Mais do que interfaces, nestas situações, a concepção, o planejamento, a execução e avaliação são realizados de forma intersecretarial.

e acompanhamento dos programas, como para o envolvimento dos demais atores governamentais e não governamentais e estímulo à participação da comunidade.

Levantadas as áreas potencialmente aptas para a urbanização, foram estabelecidos critérios para definição daquelas que teriam prioridade de atendimento, entre os quais: a organização da comunidade (incluindo a participação da população em canais de reivindicação como o orçamento participativo municipal); a facilidade para a instauração do processo de urbanização; e o tamanho das áreas.

Os processos de regularização urbanística e fundiária se iniciava com instituição de **Área de Especial Interesse Social - AEIS**³⁴, amparada na Lei 8.300/2001, precedida de estudo de viabilidade técnica, jurídica e financeira.

No que se refere à regularização urbanística, esta Lei, revogada pela Lei 8869/2006, permitiu a flexibilização dos padrões de urbanização e respaldou a criação das Comissões Municipais de Urbanização e Legalização – COMUL. Compostas por representantes da Prefeitura, da Câmara Municipal e dos moradores dos assentamentos, as COMUL foram responsáveis pela elaboração e aprovação do Plano de Urbanização, que estabeleceu a forma de divisão e ocupação dos lotes, as regras de convivência e as necessidades de realização de obras ou outras intervenções.

Quanto à regularização fundiária, que, segundo o estudo, tende a ser bem mais morosa do que a regularização urbanística, os procedimentos foram definidos caso a caso. O PIIS tem como diretriz não adquirir terrenos particulares, em função do reconhecimento por parte da Prefeitura do direito daqueles que ocupavam efetivamente a terra, razão pela qual suas ações se desenvolveram, em geral, em terras públicas.

No que tange à questão da habitação, embora a predominância fosse de unidades unifamiliares, foram também produzidas no âmbito do PIIS habitações multifamiliares (edifícios de até 5 pavimentos, com apartamentos de 43m²). Outras alternativas foram: a unidade habitacional evolutiva, com 26m², em lote urbanizado, composta de sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com possibilidade de acréscimo de um pavimento, ou lote urbanizado, a ser edificado por sistema de autoconstrução, com assistência técnica prestada pelo Programa.

No que respeita à organização e participação dos moradores, foram realizadas ações que antecederam o início das intervenções físicas e permearam todas as demais etapas,

³⁴ A lei 8.300/2001, revogada pela Lei 8.669/2006 estabelecia como categorias de AEIS : AEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos habitacionais de população de baixa renda; AEIS B – terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social. Por esta lei as normas específicas urbanísticas de uso, ocupação e parcelamento do solo em AEIS devem ser instituídos pelos planos de urbanização. Estes Planos devem ser aprovados por decreto do Poder Executivo Municipal.

fomentando a formação de comissões de acompanhamento das obras, e estabelecendo um contato permanente com as comunidades por meio de reuniões e assembléias periódicas, por programa.

Semestralmente foram realizadas plenárias com toda a comunidade para apresentação das propostas, envolvendo o conjunto das ações do Programa, com o objetivo de informar sobre os métodos de trabalho, estimular a disseminação das informações, conhecer as expectativas da comunidade e avaliar as intervenções.

Também, foi feita uma setorização do assentamento, e discutidas questões específicas de cada uma das porções, considerando que as intervenções físicas ocorreram de forma gradual sobre o território, setor a setor. Um dos aspectos mais importantes diz respeito à definição de como e onde os moradores do setor sob intervenção seriam alojados, provisoriamente, no período das intervenções.

Esta experiência mostrou-se estrategicamente eficiente, pois, ao articular e integrar programas no âmbito do PIIS, potencializou a eficiência destes. Segundo avaliação da equipe técnica, "(...) o desempenho dos programas integrados pelo PIIS é comparativamente superior ao seu desempenho individual em outras áreas da cidade".

Porém, se por um lado a estrutura integrada do programa alavancou resultados positivos, por outro pode converter-se em fator de risco, uma vez que qualquer dificuldade enfrentada por um dos programas-membro pode se refletir de forma negativa nos demais. Apesar disto, por permitir diferentes arranjos e combinações que conferem maleabilidade à sua implantação, tal como a progressiva incorporação dos componentes, o PIIS pode ser adaptado, de acordo com a disponibilidade dos recursos financeiros, para a implantação parcial ou gradual desses componentes, sem a descaracterização do seu perfil original.

Vale salientar que a continuidade político – administrativa da gestão municipal nos períodos 2001-2004 e 2005-2008 contribuiu para a continuidade do PIIS.

É, também, do período de governo 2005-2008 a promulgação das leis a seguir identificadas, que compõem a base legal urbanística de suporte aos planos programas e projetos voltados para população de baixa renda, na formulação das quais os resultados da experiência do PIIS, certamente, foram de grande valia:

- **Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008**, que altera a Lei das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, **Lei nº 8.869, 18 de julho de 2006**, Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana, **Lei nº 8.836, de 10 de maio de**

2006, Plano Diretor do Município de Santo André, **Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004**

- **Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004**, que aprovou o Plano Diretor;
- **Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006**, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana;
- **Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006**, que dispõe sobre a Regularização Fundiária e a Urbanização de Assentamentos Precários, e a Produção Habitacional, destinadas à **População de Baixa Renda**.

A Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 – Lei do Plano Diretor

Pelo art. 61 do Plano Diretor do Município de Santo André, as Zonas Especiais de Interesse Social, uma das classes de Zonas Especiais (art.59), **são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária e à produção de Habitação de interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP** (art.61). Para melhor contextualizá-las, além do capítulo que trata especificamente das ZEIS (arts. 61 a 63), foram reproduzidos os artigos que tratam dos objetivos e diretrizes da Política de HIS e de HMP (arts. 11 a 14), do Macrozoneamento (arts. 31 e 32), do Zoneamento (42 a 44 e 49, 50 e 64), de instrumentos de política urbana (116, 123 e 142)

A primeira referência às duas categorias de habitação destinadas a estratos de população de baixa renda, incluídas no conceito de ZEIS, é feita no inciso II do art. 11, onde o estímulo à sua produção aparece como um dos objetivos da política de habitação. As diferenças entre as duas categorias são as estabelecidas nos conceitos dispostos no caput do art. 14: enquanto a **Habitação de interesse Social - HIS** é destinada à população com renda familiar mensal limitada a 6 (seis) salários mínimos e produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência, a **Habitação de Mercado Popular - HMP** é destinada à população com renda familiar mensal na faixa superior a seis até 10 (dez) salários mínimos e produzida pelo mercado imobiliário. Entretanto, vale salientar que suas características podem ser modificadas pela Lei que dispuser sobre ZEIS (parágrafo único do art. 14).

O território do Município se divide em duas macrozonas: a Macrozona Urbana, correspondente à porção urbanizada do território, e a Macrozona de Proteção Ambiental, correspondente às áreas de proteção do ambiente natural (art. 30), que, por sua vez, se subdividem zonas, para as quais são instituídas regras de uso e ocupação do solo (art. 33).

Na Macrozona Urbana, com exceção da Zona Exclusivamente Industrial (arts.45 e 46), as demais zonas (arts. 39 a 44) têm entre seus objetivos promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda, e incentivar a construção de novas unidades habitacionais destinadas a esta classe de renda.

Na Macrozona de Proteção ambiental, a Zona de Recuperação Ambiental, caracterizada pela existência de ocupações desordenadas e ambientalmente inadequadas, tem entre seus objetivos qualificar os assentamentos existentes minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária, evitar novas ocupações e recuperar ambientalmente as áreas degradadas (art. 49 e 50).

O art. 59, que conceitua e classifica as zonas especiais, estabelece em seus parágrafos os critérios para definição de parâmetros urbanísticos específicos de cada uma delas, tratando, inclusive, das diretrizes para compatibilização entre as diferentes classes, na hipótese de sobreposição.

“Art. 59- As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;

III - Zonas Especiais de Interesse Comercial - ZEIC;

IV - Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio – ZEIP.

§ 1º - Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento nas zonas especiais definidas nos incisos II, III e IV, observarão o previsto para a Zona onde se localizarem, salvo se explicitamente previsto em contrário nesta lei **ou na lei que disciplinar as zonas especiais de interesse social.**

(redação dada pela Lei 8.869, de 18/07/2006)

§ 2º- Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a IV.

(redação dada pela Lei 8.869, de 18/07/2006)

§ 3º- As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes **para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das mesmas.**

(redação dada pela Lei 8.869, de 18/07/2006)

De acordo com art. 60, a criação de novas ZEIS depende de autorização legislativa.

Art. 60- Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como **Zonas Especiais de Interesse Social**

O Plano Diretor, cria quatro categorias de ZEIS, três das quais, a ZEIS A, constituída por áreas ocupadas por assentamentos de população de Baixa renda, a ZEIS B e a ZEIS C, constituídas por terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, se incluem na Macrozona Urbana. O que diferencia a ZEIS B da ZEIS C é: a percentagem de terreno destinada a HIS, que é de **70% na ZEIS B e de 50% na ZEIS C; a admissão na ZEIS B de produção de HMP e de comércio e serviços de caráter local** na fração restante, enquanto na ZEIS C é admitida na fração restante a produção de qualquer uso permitido na zona onde ela se insere.

Art. 62- As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares **ocupadas por assentamentos** de população de baixa renda **na Macrozona Urbana**, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;

II - ZEIS B – **terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados**, localizados na **Macrozona Urbana**, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;

III - ZEIS C - **terrenos não edificados e imóveis subutilizados** ou não utilizados, localizados **na área do Projeto Eixo Tamanduatehy** onde haja interesse público em produzir HIS e HMP;

IV - ZEIS D - **núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados**, localizados **na Macrozona de Proteção Ambiental**, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

§ 1º- Nas **ZEIS B** será exigido que, **no mínimo, 70% do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de HMP e de comércio e serviços de caráter local** na fração restante.

§ 2º- Nas **ZEIS C** será exigido que, **no mínimo, metade do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso** permitido na Zona **onde se encontra a ZEIS C**.

Art. 63 – As **ZEIS** serão delimitadas por legislação específica.

(redação dada pela Lei 8.869, de 08 de julho de 2006)

Os empreendimentos de HIS e HMP podem utilizar o maior coeficiente de aproveitamento permitido na legislação municipal, que é de 5,4, em princípio elevado para empreendimentos das categorias tratadas aqui. Neste caso, conforme reza o artigo 123, sem a exigência de contrapartida financeira

Art. 98- Para empreendimentos de **Habituação de Interesse Social – HIS** e **Habituação de Mercado Popular – HMP**, será permitido o **coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,4** (cinco inteiros e quatro décimos), podendo ser dispensado o recuo de frente na subárea Centro da ZEIS A (redação dada pela Lei nº 8.966/2007)

No que diz respeito à ZEIS D, por se localizar na Macroárea de Proteção Ambiental, a Lei faz a ressalva no art. 103 de que a regulação do uso e ocupação do solo fica na dependência de lei estadual para a sub-bacia Billings-Tamanduateí.

Art. 103- O uso, a ocupação e o parcelamento do solo na Macrozona de Proteção Ambiental será regulado em Lei Municipal a ser elaborada após a aprovação da Lei Estadual da Sub-Bacia Hidrográfica Billings-Tamanduateí.

Na Macroárea Urbana, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, cujos conceitos estão estabelecidos nos parágrafos 2º, 3º e 5º do art. 116. Incluem-se na

categoria de solo urbano não utilizado as edificações, sem ressalvas, desocupadas há mais de 02 anos

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.

(regulamentação dada pelo Decreto 15.379, de 15/05/2006)

§ 1º

§ 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 -

§ 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.

Grande parte dos instrumentos de política urbana incluídos na Lei do Plano Diretor são veículos importantes para o desenvolvimento e execução de planos, programas e projetos de interesse social, como demonstram os dispositivos dos artigos a seguir

Art. 119- Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

.....

Art. 123- Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira **na produção de HIS e HMP.**

.....

Art. 131- As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

III - implantação de programas de HIS;

Art. 133- Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterà, no mínimo:

I -

II -

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;

Art. 136- A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de **Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC**, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, **para aquisição terreno para a construção de Habitação de Interesse Social HIS na área de abrangência da Operação**, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 4º- A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

V - o limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno **para construção de Habitação de Interesse Social.**

.....

Art. 137- O Projeto Eixo Tamanduatehy caracteriza-se como um projeto de requalificação urbana de um eixo com vocação metropolitana, que sofre o impacto do processo de desconcentração industrial.

Art. 138- A área do Projeto Eixo Tamanduatehy poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.

Art. 139- O Projeto Eixo Tamanduatehy tem como objetivos:

I - construção de uma dinâmica urbana que **promova a inclusão social**, a recuperação ambiental e a participação da comunidade;

.....

Art. 142- O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para **viabilizar empreendimentos de HIS, na Zona de Reestruturação Urbana, na Zona de Recuperação Urbana e nas ZEIS B e C.**

§ 1º- Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

.....

Art. 146- O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único- O Direito de Preferência será exercido 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;

.....

Art. 153- O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único- Fica o Executivo municipal autorizado a:

II - exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

.....

Art. 159- O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a

execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

(vide artigo 37, da Lei nº 8.836, de 10/05/2005)

VII - percentual de **habitação de interesse social** no empreendimento;

A Lei do Plano cria, também, o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, cuja composição é a constante do art. 167. Dentre seus componentes se inclui o Conselho de Política Urbana, já criado pela Lei Orgânica no seu art. 146, sob a denominação de Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 165- São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;

II - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando a melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do plano diretor.

Art. 167- O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

I - Conselho Municipal de Política Urbana;

II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Sistema de Informações Municipais.

.....
Art. 173- Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:
.....

§ 2º- Os recursos especificados no inciso VII serão aplicados:

I - na **produção de HIS** em todo o Município;

Incumbiu-se, ainda, o Plano diretor de promover os meios para assegurar a participação da comunidade no processo de gestão da política urbana a partir das instâncias definidas no art. 176,

Art. 176- Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal de Política Urbana;

II - Assembléias territoriais de política urbana;

III - Audiências públicas;

IV - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - Plebiscito e referendo popular;

VI - Conselhos municipais relacionados à política urbana.

A Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006 - Lei do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana - LUOPS

A transcrição dos artigos desta Lei que fazem referência a ZEIS, a Habitação de Interesse Social – HIS e a Habitação de Mercado Popular – HMP, tem como objetivo balizar a análise da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, conhecida como Lei de ZEIS, que tem por objeto a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de baixa renda

Art. 3º. A disciplina do uso do solo tem como base o zoneamento instituído pelo Plano Diretor para a Macrozona Urbana (...)

Parágrafo único. Enquanto não forem regulamentadas, as Zonas Especiais obedecerão estritamente ao disposto para a Zona em que se situam, **à exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, que obedecerão à legislação de AEIS, conforme estabelecido no art. 185 do Plano Diretor.

Art. 5º. O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

I. unifamiliar, edificação destinada a apenas uma habitação no lote;

II. multifamiliar, tipologia destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:

a) multifamiliar de pequeno porte, com até 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas;

b) multifamiliar do tipo vila, com mais de 4 (quatro) residências no lote, que

poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra;

c) multifamiliar vertical, edificação com mais de uma residência sobreposta.

Parágrafo único. As tipologias multifamiliar vertical e vila poderão estar reunidas num mesmo condomínio, valendo-se dos parâmetros do multifamiliar vertical.

.....

Art. 6º. Nos termos do Plano Diretor, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos habitacionais, ficam caracterizados como **padrões residenciais de interesse social:**

- I. Habitação de Interesse Social – HIS;
- II. Habitação de Mercado Popular – HMP.

§ 1º. Será permitida a produção de HIS e HMP em toda a Macrozona Urbana, exceto na Zona Exclusivamente Industrial.

§ 2º. Será permitida a utilização do Coeficiente de Aproveitamento máximo, sem contrapartida financeira, na produção de HIS e HMP.

§ 3º. Os elementos que caracterizam HIS e HMP poderão ser revistos pela Lei Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social.

.....

Art. 9º. Considera-se uso misto aquele constituído por usos residenciais e não residenciais na mesma edificação ou lote, desde que o uso residencial atinja o Coeficiente de Aproveitamento mínimo previsto para a zona.

Parágrafo único. No uso misto serão admitidas áreas comuns de estacionamento.

.....

Do Uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar de Pequeno Porte

Art. 52. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte:

- I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);

III. Recuos:

a) Frente: 5,00m (cinco metros);

b) Laterais e Fundos: observar o Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

IV. Número Máximo de Pavimentos: 04 (quatro) pavimentos, sendo 02 (dois) acima do térreo;

V. Gabarito: 9,00m (nove metros);

VI. Vaga de Estacionamento: 01 (uma) para cada unidade.

Art. 53. As garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento quando estiverem localizadas no subsolo ou no térreo.

Art. 54. Nos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte serão admitidos abrigo para autos no recuo frontal, os quais não serão computados nos cálculos de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação até o limite de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

(Lei nº 8836/2006)

.....
Art. 55. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lotes ou gleba com área igual ou inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 56. Pelo menos 15% (quinze por cento) do total da área do terreno deverá ser objeto de reserva e doação para uso público.

§ 1º. Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º. Nos lotes com área entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) a reserva poderá ser:

I. substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;

II. feita em imóvel equivalente localizado no entorno.

§ 3º. As alternativas a que se refere o parágrafo anterior serão adotadas se houver solicitação do interessado e anuência do Poder Público Municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

Art. 57. No uso residencial multifamiliar do tipo vila as garagens serão consideradas como pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento quando estiverem no subsolo ou no térreo.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento, se limitadas a 09,90m² (nove metros e noventa centímetros quadrados), poderão estar em abrigos coletivos, que:

- I. não computarão nos cálculos do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação;
- II. deverão observar os recuos obrigatórios.

Art. 58. Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

Art. 59. Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila:

(Lei nº 8836/2006 – fls. 21)

- I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);
- III. Recuos:
 - a) Frente: 5,00m (cinco metros) da divisa do lote;
 - b) Laterais e Fundos: 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) da divisa do lote, nos casos de área superior a 1000 m² (mil metros quadrados)
- IV. Número Máximo de Pavimentos: 4 (quatro) pavimentos, sendo 2 (dois) acima do térreo;
- V. Gabarito: 9,00m (nove metros);
- VI. Vaga de Estacionamento: 1 (uma) para cada unidade.

Parágrafo único. O recuo de fundos previsto no inciso III poderá conter usos comuns ao condomínio ou exclusivo de cada unidade, vedada a cobertura.

Art. 60. Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

Art. 61. São consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do

Coeficiente de Aproveitamento nas edificações com tipologia multifamiliar vertical:

- I. área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa de escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;
- II. a garagem, quando estiver localizada no pavimento subsolo, no térreo ou no 1º pavimento;
- III. caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço de elevador e caixa de escada.

§ 1º. O pavimento subsolo, quando aflorado em até 2m (dois metros) do ponto mais alto e 3m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, fica dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente, e não será computado no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua.

§ 2º. Quando o pavimento térreo for utilizado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundos.

§ 3º. Para se valer do disposto nos parágrafos anteriores, a edificação deverá cumprir as medidas mitigadoras previstas nos §§ 5º e 6º do art. 45.

Lei nº 8836/2006 – fls. 22

.....
Art. 64. O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes dos Quadros 6 e 7, Anexos 3.6 e 3.7 desta lei.

Parágrafo único. Não será permitido abrigo de auto no recuo frontal quando este for extensão do uso não residencial.

.....
Art. 79. O parcelamento do solo para fins urbanos depende de análise e aprovação de projeto com a emissão da respectiva licença urbanística pela Prefeitura Municipal.

Lei nº 8836/2006 – fls. 26

Parágrafo único. O disposto no “caput” não dispensa, quando couber, a necessidade da respectiva licença ambiental.

Art. 80. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º. Para os fins da presente lei considera-se:

- I. loteamento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- III. gleba, o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou registrado em Cartório;
- IV. lote, a unidade imobiliária servida de infra-estrutura básica e que seja fruto de loteamento regularmente aprovado e recebido pela Prefeitura Municipal;
- V. infra-estrutura básica, o sistema viário, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, a iluminação pública, as redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública domiciliar.

§ 2º. Para os efeitos da presente lei, gleba com área igual ou menor que 5.000m² (cinco mil metros quadrados), desde que servida por infra-estrutura básica e com frente para via oficial, será considerada como lote.

§ 3º. Lotes regularmente cadastrados na Prefeitura Municipal antes da promulgação da Lei Federal nº 6.766, de 17 de dezembro de 1979, e suas alterações, serão considerados regulares, não necessitando passar novamente pelo procedimento previsto no inciso IV, do “caput” deste artigo.

.....
Art. 81. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
 - IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - V. em áreas de preservação ambiental;
 - VI. onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- “VII - Nas ZEIA – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, excetuando a ZEIAS B.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Parágrafo único. As exigências específicas para declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) envolverão a necessidade de diretrizes geotécnicas, incluindo recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto à deformação (recalques), estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para escolha das fundações.

Art. 82. A aprovação dos projetos de parcelamento e de edificações poderá se dar de forma integrada, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas e o recebimento das obras, ainda que em etapas, se dará concomitantemente.

§ 1º. As edificações deverão observar as tipologias permitidas nesta lei.

§ 2º. A elaboração do projeto, execução das obras, manutenção e utilização das edificações obedecerão às normas estabelecidas pelo Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000.

§ 3º. O Certificado de Conclusão de Obra será emitido de acordo com o previsto no Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, e posteriormente ao recebimento total ou parcial do loteamento.

Art. 83. As áreas de especial interesse definidas pelo Plano Diretor como **ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)**, ZEIC (Zonas Especiais de Interesse Comercial) e ZEIP (Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio) deverão ter disciplina própria de parcelamento do solo.

.....

Art. 87. Deverão ser reservadas e doadas ao Município 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, distribuídos e definidos em conformidade com as diretrizes fornecidas, para os seguintes fins:

- I. áreas verdes;
- II. equipamentos comunitários.

§ 1º. Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I. a obrigatoriedade da recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II. não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III. parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º. Lotes ou glebas com área igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de que trata este artigo.

Lei nº 8836/2006 – fls. 29

Art. 88. O Poder Público poderá exigir, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se equipamentos urbanos, para os efeitos desta lei, aqueles destinados ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.

Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006 – Lei de ZEIS

(alterada pela Lei nº 9.066, de 04 de julho de 2008)

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente lei tem por objeto a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de

baixa renda, em conformidade com o artigo 147 da Lei Orgânica do Município, bem como com a Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004.

Parágrafo único Consideram-se assentamentos precários para efeitos desta lei todas aquelas áreas que demandem a ação do poder público ou de concessionárias de serviços públicos quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, e que apresentem as seguintes características:

- I. Delimitação precisa no tecido urbano, que a distingua do entorno quanto às suas características físicas e sociais;
- II. Ocupação inequívoca e majoritária por população de baixa renda;
- III. Irregularidade fundiária pela ausência de ao menos um dos seguintes aspectos:
 - a) titularidade da área,
 - b) prévia aprovação nos órgãos públicos competentes, ou
 - c) implantação conforme projeto aprovado.

Art. 2º As normas especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas zonas especiais de interesse social regem-se pela presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária da legislação municipal.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Parágrafo único Os parcelamentos implantados após a promulgação desta lei respeitarão os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela macrozona ou da zona especial onde se situarem.

Art. 3º As normas especiais da edificação de uso habitacional ou misto destinada à população de baixa renda, localizadas ou não nas zonas especiais de interesse social, também serão objeto da presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária das demais disposições legais que não a contrariarem.

Parágrafo único Para efeitos desta lei, considera-se população de baixa renda a parcela da sociedade composta por famílias com renda mensal igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos.

De acordo com seu art. 1º, as disposições desta lei estão em conformidade com o artigo 147 da Lei Orgânica do Município, abaixo transcrito, e com o Plano Diretor, aprovado pela Lei nº 8.696/2004.

Lei Orgânica do Município de Santo André

“Art. 147 - A execução da política urbana está condicionada às funções sociais da cidade

§ 1º - A propriedade imobiliária urbana, pública ou privada, cumprirá sua função social quando atender às exigências expressas no plano diretor.

§ 2º - Para os fins previstos neste artigo, o Poder Público exigirá do proprietário a adoção de medidas que visem a direcionar a propriedade para o uso produtivo de forma a assegurar:

I - acesso de todos à propriedade e moradia;

II - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

III - prevenção e correção das distorções da valorização da propriedade;

IV - regularização dos loteamentos clandestinos, abandonados ou não tributados, independentemente do cumprimento das obrigações previstas em lei;

V - adequação do direito de construir às normas urbanísticas;

VI - meio ambiente ecologicamente equilibrado, como um bem de uso comum essencial à sadia qualidade de vida

VII - acesso de todos os cidadãos aos serviços e equipamentos públicos ...

VIII - mecanismo de recuperação, pelo Poder Público, da valorização imobiliária decorrente de sua ação ou de terceiros;

IX - programas de urbanização e regularização de terras urbanas e titulação das áreas voltadas à população de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo em áreas de risco, mediante consulta obrigatória à população envolvida, garantindo, neste caso, o reassentamento;

X - acesso adequado das pessoas portadoras de deficiência a edifícios públicos e particulares, a logradouros públicos e ao transporte coletivo.”

TÍTULO II**DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS****E DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – HMP**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 4º É definida como Habitação de Interesse Social (HIS) aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo poder público municipal, e destinada a famílias ou pessoas nas seguintes situações, complementares ou não:

- I. Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 salários mínimos;
- II. Renda familiar mensal entre 3 e 10 salários mínimos e renda per capita menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos;
- III. Removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.

Parágrafo único **No caso de HIS produzida por associações ou cooperativas constituídas com o objetivo de provisão habitacional à população de baixa renda ou de regularização fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, mediante a verificação pelo poder público de ao menos uma das situações previstas neste artigo.**

Art. 5º Caracteriza-se como HIS o parcelamento do solo, a construção, a reforma e a adequação de edificação ou de conjunto de edificações destinadas aos casos previstos no artigo anterior, com ou sem usos complementares.

Art. 6º Admitir-se-á o uso misto para HIS, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.

Parágrafo único Caracteriza-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial não incômodo na mesma edificação ou lote.

Art. 7º A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

- I. Órgãos da Administração Direta;
- II. Empresas com controle acionário do Poder Público;
- III. Institutos previdenciários estatais;
- IV. Entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;

V. Cooperativas habitacionais;

VI. Empresas do setor imobiliário.

Art. 8º Admite-se a produção de HIS por meio de todas as tipologias previstas na legislação em vigor para o uso residencial e ou misto.

Art. 9º A produção de HIS, mesmo quando ocorrer fora do perímetro das ZEIS, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente lei.

§ 1º A HIS produzida fora do perímetro da ZEIS observará os parâmetros edífícios previstos para as zonas especiais de interesse social.

§ 2º A HIS na modalidade de parcelamento, quando produzida fora do perímetro da ZEIS, observará os parâmetros urbanísticos previstos para a macrozona onde se situarem.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

Art. 10 É definida como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas populares, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 3 (três) até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos, excetuando-se as famílias ou pessoas com renda *per capita* mensal menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos.

Parágrafo único A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender os seguintes parâmetros construtivos:

I. Área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 60m²;

II. Uma vaga de estacionamento por unidade.

Art. 11 O uso habitacional de Mercado Popular – HMP, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no quadro 1 do anexo I e quadro 2 do anexo II.

Art. 12 O parcelamento do solo dentro ou fora das ZEIS para a produção de HMP observará o previsto na legislação vigente para a macrozona onde se localizar.

No que tange à habitação, esta lei ao tratar das duas categorias de edificações de uso habitacional ou misto destinadas à população de baixa renda contempladas na Lei do

Plano Diretor — Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP —, fez uma revisão dos elementos que as caracterizavam, revisão esta facultada pela própria Lei do Plano no parágrafo único do seu art. 14.

Pelos incisos I e II do art. 14 da Lei do Plano, HIS e HMP são assim consideradas:

- **HIS** é a habitação destinada à população com renda familiar mensal limitada a **6 (seis) salários mínimos e produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência;**
- **HMP** é a habitação destinada à população com renda familiar mensal na faixa **superior a seis até 10 (dez) salários mínimos e produzida pelo mercado imobiliário.**

Observa-se que o estabelecido na Lei do Plano Diretor, sofreu as seguintes modificações a partir do que dispõem os arts. 4º e 10 desta Lei:

- a HIS incorpora famílias ou pessoas com renda familiar de até 10 salários mínimos, ultrapassando o limite 06 salários mínimos estabelecido na Lei do Plano Diretor, podendo ser também produzida pela iniciativa privada, independente da anuência expressa do poder do poder público municipal;
- a HMP passa a se destinar a famílias ou pessoas com renda familiar situada faixa acima de 03 e até 10 salários mínimos, e não mais entre 06 e 10 salários mínimos, conforme a Lei do Plano Diretor.

De acordo com o art. 5º e com o § 2º do art. 9º, não apenas as edificações **caracterizam-se como HIS**, mas também o **parcelamento do solo**. Entretanto, a lei não estende esta caracterização para a HMP, pois no seu art. 12 trata o parcelamento solo como empreendimento meio para a produção de HMP.

As tipologias de que trata o art. 8º são as estabelecidas no art.5º da Lei nº 8.836/2006, Lei do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macroárea Urbana – LUOPS, a seguir reproduzido.

Lei nº 8.836/2006 - LUOPS

“**Art. 5º.** O uso residencial divide-se nas seguintes tipologias:

- I. unifamiliar, edificação destinada a apenas uma habitação no lote;
- II. multifamiliar, tipologia destinada a mais de uma habitação no lote, subdividindo-se em:

- a) multifamiliar de pequeno porte, com até 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas;
- b) multifamiliar do tipo vila, com mais de 4 (quatro) residências no lote, que poderão ser isoladas, geminadas ou sobrepostas com no máximo uma sobre a outra;
- c) multifamiliar vertical, edificação com mais de uma residência sobreposta.”

A produção de HIS e HMP, dentro ou fora de ZEIS, atenderá aos dispositivos estabelecidos nos arts. 9º (HIS), parágrafo único do art. 10 e arts. 11 e 12 (HMP). Os índices e parâmetros urbanísticos são os constantes dos anexos I a V desta Lei.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A HIS E HMP

Seção I

Dos parâmetros urbanísticos específicos da HIS

Art. 13 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte destinadas a HIS:

- I. Taxa de Ocupação: 75% (setenta e cinco por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,50 (um inteiro e cinqüenta centésimos);
- III. Recuos:
 - a) frente: 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), acima do segundo pavimento;
 - b) laterais e fundos: observar Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000;
- IV. Gabarito: 4 (quatro) pavimentos, sendo 2(dois) acima do térreo;
- V. Altura máxima: 9,00m (nove metros).

Art. 14 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila destinado a HIS:

- I. Taxa de Ocupação: 75% (setenta e cinco por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento: 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos);
- III. Recuos:
 - a) frente: 5,00m (cinco metros);
 - b) laterais e fundos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV. Número máximo de pavimentos: 4 (quatro), sendo 2 (dois) acima do pavimento térreo;
- V. Gabarito: 9,00m (nove metros);
- VI. Vaga de estacionamento: no mínimo 1 (uma) para cada 3 (três) unidades habitacionais.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Parágrafo único Lotes com área menor ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados) ficam isentos dos recuos previstos na alínea b do inciso III.

Art. 15 Na edificação térrea será permitida a construção de unidade residencial evolutiva com área mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados).

Parágrafo único A unidade deverá conter no mínimo um cômodo de uso múltiplo e um banheiro.

Art. 16 Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 3 e 5, Anexos 3 e 5.

Seção II

Dos parâmetros específicos da HMP

Art. 17 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte destinada a HMP:

- I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos)
- III. Recuos:
 - a) frente: 5,00m (cinco metros);

b) laterais e fundos: observar Código de Obras e Edificações, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000

IV. Gabarito: 4 (quatro) pavimentos, sendo 2(dois) acima do térreo;

V. Altura máxima: 9,00m (nove metros);

VI. Vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade.

Art. 18 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo vila destinada a HMP:

I. Taxa de Ocupação: 67% (sessenta e sete por cento);

II. Coeficiente de Aproveitamento: 1,34 (um inteiro e trinta e quatro centésimos);

III. Recuos:

a) frente: 5,00m (cinco metros);

b) laterais e fundos: 1,50m (um metro cinqüenta centímetros);

IV. Número máximo de pavimentos: 4 (quatro), sendo 2 (dois) acima do pavimento térreo;

V. Gabarito: 9,00m (nove metros);

VI. Vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade.

Parágrafo único Lotes com área menor ou igual a 1.000 m² (mil metros quadrados) ficam isentos dos recuos previstos na alínea b do inciso III.

Art. 19 Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 1 e 2, Anexos 1 e 2.

ART. 20 Nos termos do art. 51, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, nº 8.836/2006, fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) na HMP nas tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte situadas nos lotes de esquina.

§ 1º Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros).

§ 2º O disposto no “caput” não se aplica às Vias Metropolitanas.

Seção III

Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais da HIS e da HMP

Art. 21 As vagas de estacionamento poderão estar situadas no subsolo, no pilotis, no pavimento térreo, no primeiro pavimento da edificação e em bolsões coletivos, e

suas áreas não serão computadas na Taxa de Ocupação e no Coeficiente de Aproveitamento.

Parágrafo único A vaga de estacionamento coberta localizada em bolsões coletivos deverá observar os recuos estabelecidos para o local.

Art. 22 Nas tipologias unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte e vila, a garagem será considerada pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação.

Parágrafo único As garagens quando afloradas em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não serão computadas no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível da rua e deverão observar o recuo frontal estabelecido para o local.

Art. 23 Na tipologia multifamiliar vertical, são consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

- I. Área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30 % (trinta por cento) da área do pavimento;
- II. A garagem, quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;
- III. Caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço do elevador e caixa de escada.

§ 1º O pavimento subsolo, destinado à garagem, poderá estar aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto do alinhamento e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, ficando dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente e não será computado no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível da rua.

§ 2º Quando o pavimento térreo for destinado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundo.

Art. 24 Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

Art. 25 Deverá ser observada a Taxa de Permeabilidade do Solo que será definida em função das condições das bacias hidrográficas críticas e não críticas e da área do terreno, na seguinte conformidade:

- I. Nas bacias críticas:
 - a) terrenos com até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados): 5% (cinco por cento);
 - b) terrenos com área superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) a 1.000m² (mil metros quadrados): 10% (dez por cento);
 - c) terrenos acima de 1.000m² (mil metros quadrados): 15% (quinze por cento).
- II. Nas bacias não-críticas:
 - a) terrenos com até 1.000m² (mil metros quadrados): 5% (cinco por cento);
 - b) terrenos acima de 1.000m² (mil metros quadrados): 10% (dez por cento).

§ 1º Entende-se como bacia crítica aquelas que apresentam maior contribuição de volume de águas pluviais nas redes de drenagem, em consequência da impermeabilização do solo gerada pela ocupação urbana.

§ 2º Entende-se como bacia não crítica aquelas que apresentam condições satisfatórias de drenagem.

§ 3º O emprego de medidas mitigadoras, tais como caixas de retenção, caixa de absorção e outras soluções técnicas, poderá reduzir ou eliminar os percentuais definidos no 'caput'.

§ 4º A caixa de retenção a que se refere o parágrafo anterior deverá ser dimensionada observando a seguinte fórmula:

$$V = (TP \times S - Sp) \times Ip \times t$$

Sendo:

V: volume de reservatório

TP: taxa de permeabilidade exigida

S: área do terreno

Sp: área do terreno livre de pavimentação e de construção

Ip: índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

T: tempo de 1 (uma) hora

§ 5º Demais medidas mitigadoras previstas no § 3º serão objeto de regulamentação posterior.

Art. 26 Nos usos residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte será admitido abrigo para autos no recuo frontal, com até 25m² (vinte e cinco metros quadrados), não computando nos cálculos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

Art. 27 O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e igual ou inferior a **20.000m² (vinte mil metros quadrados)**.

Art. 28 No uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e vila pelo menos 15% (quinze por cento) do total da área do empreendimento deverá ser objeto de reserva e doação de áreas para o uso público.

§ 1º Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Nos lotes com área entre 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados) a reserva poderá ser:

- a) Substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;
- b) Feita em imóvel equivalente localizado no entorno.

§ 3º As alternativas a que se refere o § 2º do presente artigo serão adotadas mediante solicitação do interessado e anuência do poder municipal, após estudos técnicos conclusivos que comprovem sua viabilidade.

§ 4º Os lotes oriundos de parcelamento do solo em ZEIS, com reserva e doação de área em conformidade com o estabelecido no art. 87 desta lei, estão dispensados da reserva tratada no caput.

§ 5º Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, com áreas entre 5.000 m² e 10.000 m², estarão desobrigados da doação tratada *no caput* desde que área equivalente não edificável seja reservada internamente e destinada a equipamentos e áreas de lazer para uso dos moradores, às expensas do interessado.

§ 6º No mínimo 50% (cinquenta por cento) da área não edificável a que se refere o parágrafo anterior deverá ser mantida permeável, somando-se à taxa de permeabilidade prevista no artigo 25 da presente lei.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 29 Nos termos do art. 47 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Lei nº 8.836/2006, nas Vias Metropolitanas, será exigido o recuo de frente de 10,00m (dez metros).

§ 1º Dos lotes com frente para a Avenida dos Estados será exigido recuo de frente adicional de 5,00m (cinco metros), o qual poderá ser reduzido até o disposto no caput, se houver comprometimento grave da edificabilidade.

§ 2º *A eventual redução do recuo adicional será fundamentada pela área competente e se dará na expedição do Alvará do Uso do Solo.*

Art. 30 Nos termos do art. 48 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, nº 8.836/2006, as edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEIA A (Zona Especial de Interesse Ambiental) poderão ter no máximo dois pavimentos, acima do nível da rua, ou 09,00m (nove metros) de altura.

Art. 31 O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes dos Quadros 1,2,3 e 5, Anexos 1,2,3 e 5.

§ 1º Nos lotes de uso misto, admitir-se-á o uso não residencial não incômodo e limitar-se-á aos dois primeiros pavimentos nos casos de multifamiliar vertical.

§ 2º Na HMP não será permitido abrigo de auto no recuo frontal quando este for extensão do uso não residencial.

TÍTULO III

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

CAPÍTULO I

DA CLASSIFICAÇÃO DO USO E DOS OBJETIVOS DAS ZEIS

Art. 32 As zonas especiais de interesse social – ZEIS – são porções do território com parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepostos àqueles previstos para macrozona em que se situarem, destinadas prioritariamente à regularização fundiária e à urbanização de assentamentos precários e à produção de HIS e HMP.

Art. 33 As ZEIS, tratadas pela presente lei, subdividem-se nas seguintes categorias:

I. ZEIS A – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, localizada na Macrozona Urbana;

II. ZEIS B – terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais;

III. ZEIS C – terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Projeto Eixo Tamanduatehy, necessários à implantação de programas habitacionais.

Art. 34 As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS atenderão aos seguintes objetivos:

- I. Adequar a propriedade do solo à sua função social;
- II. Fomentar a utilização dos vazios urbanos localizados no Município, para programas habitacionais, de modo a ampliar a oferta de terra para a moradia da população de baixa renda;
- III. Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;
- IV. Propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas;
- V. Possibilitar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Corrigir, ou exigir que se corrijam situações que coloquem em risco a vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- VII. Evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;
- VIII. Propiciar a geração de trabalho e de renda para os moradores.

Ao conceito de ZEIS desta Lei (art. 32) foi acrescentado que os parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo se sobrepõem aos previstos para a macrozona em que se situem, ampliando assim o estabelecido no Plano Diretor que se referia, apenas, à sua destinação prioritária para regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários e para a produção de HIS e HMP.

Quanto às categorias de ZEIS, das 04 estabelecidas no Plano Diretor, esta Lei, através do seu art. 33 incorpora apenas as 03 localizadas na Macrozona Urbana que são a ZEIS A, a ZEIS B e a ZEIS C.

A não inclusão nesta lei das ZEIS D, localizadas na Macrozona de Proteção Ambiental, deve-se à inexistência de regulamentação, por lei estadual, do uso e ocupação do solo na

sub-bacia Billings-Tamanduateí, conforme art. art. 109 desta lei, que atende ao estabelecido no art. 103 do Plano Diretor.

CAPÍTULO II

DA INSTITUIÇÃO DAS ZEIS

Art. 35 Além das ZEIS delimitadas no Mapa 1 e descritas no Anexo VIII, outras áreas poderão ser instituídas por lei específica, nos moldes do art. 60 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, observadas as seguintes condições:

(Lei nº 9.066/2008 modificou delimitações de ZEIS, implicando alterações no mapa e anexo citados)

- I. Enquadramento conforme a classificação legal;
- II. Adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;
- III. Apresentação de parecer técnico favorável, elaborado pelos quadros técnicos do Poder Executivo municipal, onde constem as possibilidades de urbanização do núcleo e os aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e sócio-econômicos, quando couberem.

§ 1º O parecer técnico deverá ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, contando do recebimento da solicitação, e constitui instrumento indispensável à deliberação da Câmara de vereadores sobre a matéria.

§ 2 Os projetos de lei de iniciativa do Poder Executivo também deverão ser acompanhados de parecer técnico.

CAPÍTULO III

DAS ZEIS A

Seção I

Diretrizes das ZEIS A

Art. 36 A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como ZEIS A atenderá às seguintes diretrizes:

- I. Garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;

II. Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público Municipal;

III. Exercício efetivo do controle do solo urbano.

Seção II

Do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo nas ZEIS A

Art. 37 Nas ZEIS A, a critério da COMUL, poderão ser admitidos todos os usos permitidos para a zona onde se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade.

Art. 38 Os lotes decorrentes do parcelamento em ZEIS A terão dimensão máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando se tratar de habitação unifamiliar ou misto:

Parágrafo único Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior:

- I. Os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
- II. Lotes adquiridos por usucapião ou concessão de uso especial coletiva;
- III. Lotes outorgados às pessoas jurídicas;
- IV. Os lotes destinados aos usos não-residenciais;
- V. Os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;
- VI. Os lotes situados em áreas de proteção ambiental.

Seção III

Da Aprovação da Regularização Fundiária e das Edificações

Art. 39 As ZEIS A terão Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, elaborados pelo Executivo Municipal e acordados pelas respectivas Comissões de Urbanização e Legalização - COMUL, contendo:

- I. Diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e índices de ocupação permitidos, específicos para a respectiva ZEIS;
- II. Memorial descritivo da área e a identificação das famílias a serem atendidas;
- III. Projeto de parcelamento, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as faixas *non aedificandi* e as áreas reservadas ao uso público;

- IV. Custo das obras de urbanização ainda não implantadas;
- V. Projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplanagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, e obras de escoamento de águas pluviais;
- VI. Projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades pronta;
- VII. Situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área;
- VIII. Informação da maneira de recolhimento dos resíduos sólidos;
- IX. Indicação de áreas de lazer e convívio da população, onde houver.

§ 1º Previamente à elaboração de projeto de intervenção, serão fornecidas informações de planejamento urbano e legislação referentes à área objeto de regularização e ao seu entorno, por meio dos órgãos municipais competentes.

§ 2º A comunidade beneficiada pelo processo de regularização fundiária ou o proprietário da gleba poderá, quando da delimitação de ZEIS A em terras particulares, apresentar os projetos indicados nos incisos III e V deste artigo.

§ 3º Concluídas as obras, ou mesmo reconhecida sua desnecessidade, os projetos referidos no inciso V poderão ser substituídos por relatório contido no Plano de Urbanização e Regularização Jurídica que ateste as condições adequadas de urbanização e de oferta dos demais serviços referidos pelo dispositivo.

§ 4º O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica será aprovado mediante decreto do Executivo.

§ 5º O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica poderá ser executado e recebido por etapas, conforme o processo de urbanização na ZEIS.

§ 6º Enquanto não houver o recebimento definitivo da urbanização da integralidade da área delimitada como ZEIS e verificada a necessidade, o Plano de Urbanização e Regularização poderá ser revisto pela COMUL o que implicará a emissão de novo decreto que aprovará as alterações.

Art. 40 As diretrizes urbanísticas, as restrições edilícias, o dimensionamento e os usos dos lotes em ZEIS A, assim como o sistema viário, serão estabelecidas no

âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, segundo as especificidades próprias de cada núcleo.

Art. 41 As edificações que se enquadrarem nos índices urbanísticos e nas restrições edilícias estabelecidas pelo Plano de Urbanização e Regularização Jurídica quando da aprovação deste terão direito a Certificado de Regularização emitido pelo Departamento de Habitação.

§ 1º Edificações erigidas após a aprovação da regularização ou aquelas não regulares no momento de aprovação do Plano de Urbanização Jurídica, submeter-se-ão à análise do Departamento de Controle Urbano, ou do Departamento de Habitação no caso de enquadramento pela **Lei nº 3.518, de 03 de novembro de 1970** e suas alterações, devendo ser observadas, ainda, as restrições urbanísticas e edilícias do Plano de Urbanização e Regularização.

§ 2º Excetuam-se ao previsto neste artigo as habitações definidas como multifamiliares verticalizadas, as quais serão necessariamente passíveis de aprovação perante o Departamento de Controle Urbano, conforme os parâmetros estabelecidos nesta Lei na Seção I do Capítulo III do Título II, artigo 16, condicionando-se a aprovação à prévia comprovação da posse regular.

Art. 42 O sistema viário e as áreas verdes e institucionais das ZEIS A se incorporarão ao domínio público, uma vez registrado o projeto de parcelamento do solo, cabendo ao poder público municipal zelar pela sua manutenção.

Art. 43 Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, à retificação do perímetro delimitador da ZEIS A, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área a ela fixada anteriormente.

Art. 44 O Departamento de Habitação deverá elaborar Termo de Encerramento Parcial ou Total da implantação de parte ou totalidade, respectivamente, do Plano de Urbanização e Regularização.

Art. 45 Admitir-se-á o desmembramento, o desdobro e o englobamento de lotes ou glebas nas ZEIS A, na forma aprovada pelo Plano de Urbanização e Regularização.

§ 1º Ficam excluídas das disposições do *caput* as áreas objeto de doação ao poder público.

§ 2º Nos parcelamentos de áreas particulares localizados em ZEIS A, cuja ocupação for consolidada e sem oposição do titular de domínio nos últimos cinco anos, será permitido o desmembramento, desdobro ou englobamento da área no Cadastro Fiscal Imobiliário - CFI, conforme levantamento cadastral, ainda que sem a conclusão da regularização.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Quanto à criação de novas ZEIS (art. 35), o citado art. 60 da Lei do Plano Diretor diz que estas poderão ser instituídas mediante lei municipal específica. Entre as condições estabelecidas no art. 35 está a apresentação de parecer técnico favorável, elaborado por técnicos do Poder Executivo municipal.

As ZEIS A, a critério das Comissões de Urbanização e Legalização - COMULs, podem admitir todos os usos permitidos na zona em que se inserem, desde que atendidas as disposições específicas de “incomodidade”, e terão Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, que, embora elaborados pelo Executivo Municipal, terão de ser acordados com ditas COMULs. As demais condições exigidas, inclusive quanto aos trâmites processuais, estão estabelecidas nos demais artigos.

Conceito de “incomodidade” - Efeito gerado por atividade incompatível com o bem estar coletivo e os padrões definidos para determinada área

SEÇÃO IV

Das Disposições Gerais da ZEIS A

Art. 45 Admitir-se-á o desmembramento, o desdobro e o englobamento de lotes ou glebas nas ZEIS A, na forma aprovada pelo Plano de Urbanização e Regularização.

§ 1º Ficam excluídas das disposições do *caput* as áreas objeto de doação ao poder público.

§ 2º Nos parcelamentos de áreas particulares localizados em ZEIS A, cuja ocupação for consolidada e sem oposição do titular de domínio nos últimos cinco anos, será permitido o desmembramento, desdobro ou englobamento da área no Cadastro Fiscal Imobiliário - CFI, conforme levantamento cadastral, ainda que sem a conclusão da regularização.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 46 O Poder Executivo poderá assumir a execução das obras e serviços necessários à implantação dos respectivos Planos de Urbanização, concernentes às áreas particulares delimitadas como ZEIS A.

Art. 47 Como instrumento de viabilização financeira da operação prevista no artigo anterior, o município será ressarcido pelo proprietário ou pelos beneficiários do valor despendido na execução das obras e serviços, mediante termo administrativo.

Art. 47A Em lotes oriundos de parcelamentos em áreas particulares localizados em ZEIS A, fica desobrigada a apresentação de matrícula ou justo título para fins de emissão de licença urbanística ou edílicia, desde que o parcelamento tenha sido aprovado ou regularizado através do Plano de Urbanização e Regularização a que se refere o art. 40.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

SUBSEÇÃO I

Da Concessão do Direito Real de Uso e do Valor de Urbanização

Art. 48 Em áreas públicas municipais localizadas em ZEIS, fica o Poder Executivo, autorizado a outorgar concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso ou concessão administrativa de uso e direito de superfície de uso dos imóveis objeto da respectiva ocupação.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

§ 1º As outorgas de concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso ou concessão administrativa de uso, quando destinadas para fins de moradia, serão conferidas de forma gratuita, sendo, ressalvado o disposto no art. 56 da presente lei”.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

§ 2º No caso de imóveis destinados ao uso não residencial, o Poder Executivo poderá conferir ao particular a concessão de direito real de uso, concessão de uso e a constituição do direito de superfície do imóvel.

Art. 49 A concessão de uso especial para fins de moradia deverá seguir as disposições da Medida Provisória ou da respectiva Lei Federal que a instituiu.

Art. 50 Desde que aprovado pela COMUL, os lotes em ZEIS públicas municipais, destinados ao uso não-residencial poderão ser concedidos a título oneroso:

- I. A qualquer morador do núcleo, obedecidos aos critérios de viabilidade econômica, de capacitação técnica e de interesse social, previamente definido pela Municipalidade;
- II. A empreendedores, pessoas físicas ou jurídicas, não residentes no núcleo, desde que selecionados mediante procedimento licitatório de concorrência pública, conforme disposto na Lei Federal nº 8.666, de 1993.
- III. A associações de moradores ou de promoção de interesse social;
- IV. A concessionários de serviços públicos.
- V. A templos de qualquer culto, existentes no momento da regularização ou do cadastramento.”

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

§ 1º Na hipótese do inciso I, será admitida a concessão de, no máximo, dois lotes à mesma pessoa, sendo um deles para uso residencial e o outro para uso comercial ou de prestação de serviço.

§ 2º A posse não constitui critério para a concessão de lote destinado ao uso comercial ou de prestação de serviço.

§ 3º Excetua-se da onerosidade a associação de moradores.

Art. 51 Os lotes oriundos de parcelamento ou as frações ideais de lote condominial aprovados para as ZEIS públicas municipais serão destinados aos seus ocupantes de acordo com as seguintes normas:

- I. Para cada família somente será destinado um único lote ou fração ideal para uso residencial ou misto;
- II. Só terá direito a lote em ZEIS públicas municipais o morador que não possuir outro imóvel.

Art. 52 Caso o Município venha alienar lotes de sua propriedade, em ZEIS públicas municipais, o preço será determinado pela Municipalidade, mediante avaliação prévia, considerando-se o valor do terreno e o Valor de Urbanização –VU –, referido no artigo 56 desta Lei.

Art. 53 É vedada a utilização do instituto da doação simples de áreas públicas municipais, localizadas em ZEIS, como forma de transferência de bens públicos.

Art. 54 O prazo da concessão de direito real de uso e concessão de uso especial, no caso de lotes ou de frações ideais de lotes condominiais, situados em áreas públicas municipais, destinados ao uso residencial ou misto, é indeterminado.

§ 1º O direito às concessões previstas no *caput* não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Os contratos de concessão de direito real de uso e os termos de concessão de uso especial serão celebrados, preferencialmente, com o casal, quando houver entre eles relação familiar, independentemente do estado civil de ambos.

§ 3º Na hipótese de separação do casal, será dada preferência à mulher ou àquele que detiver a guarda dos filhos.

Art. 55 A concessão de direito real de uso e a concessão de uso especial, para moradia, em ZEIS públicas municipais serão formalizadas por meio de contrato ou termo administrativo.

Art. 56 Nas ZEIS situadas em áreas públicas será cabível o ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização, no montante calculado conforme o Valor de Urbanização, por meio de cláusula contratual dos instrumentos de titulação.

§ 1º O Valor de Urbanização - V.U., específico de cada núcleo, será determinado pela razão entre o custo das obras e dos serviços indicados no § 3º deste artigo e a somatória das áreas dos lotes objeto de concessão.

§ 2º O valor apurado de acordo com a fórmula prevista no parágrafo anterior será multiplicado pela área de cada lote, resultando no preço que cada concessionário pagará ao Poder Público.

§ 3º Para a composição do custo de urbanização do núcleo, serão computados as obras e os serviços custeados pela municipalidade, dentre os previstos abaixo:

- VI. Topografia;
- VII. Projetos;
- VIII. Terraplanagem;
- IX. Drenagem superficial e profunda;
- X. Pavimentação;
- XI. Canalização de córregos;

- XII. Obras de contenção;
- XIII. Iluminação pública;
- XIV. Extensão das redes de água, de esgoto e de energia elétrica;
- XV. Eventuais investimentos em obras de suporte à edificação que não configurem unidades habitacionais para pronto uso;
- XVI. Demais obras ou serviços realizados, que resultem em valor relevante.

§ 4º O Poder Público, observado o disposto nos arts. 58 e 59, poderá subsidiar o montante do V.U. por lote, nos termos de posterior regulamentação.

§ 5º Em casos especiais e mediante a avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana, o Poder Público poderá subsidiar no todo ou em parte o V.U., por lote, correspondente a melhorias que resultem em benefício para a coletividade em geral.

Art. 57 O ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização, a que se refere o artigo anterior, será dividido em prestações mensais previstas nos instrumentos contratuais, cujo valor será estipulado com base na renda familiar do concessionário e atualizado monetariamente.

§ 1º As famílias com renda igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos e renda per capita igual ou inferior a 0,50 salário mínimo não poderão comprometer mais do que 15% (quinze por cento) da sua renda mensal com o pagamento das prestações.

§ 2º No caso de renda mensal acima de 2 (dois) salários mínimos, o comprometimento de que trata o parágrafo anterior não ultrapassará 20% (vinte por cento).

Art. 58 O prazo máximo para o pagamento das prestações a que se refere o artigo anterior não excederá 15 (quinze) anos.

Parágrafo único Decorrido o prazo mencionado no caput, serão dispensados de pagamento os concessionários que, cumprindo as disposições do artigo anterior e do respectivo contrato, não conseguiram saldar o débito.

Art. 59 Fica facultado aos ocupantes de ZEIS com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, requerer ao Poder Executivo, mediante justificativa e comprovação da necessidade, o não pagamento do valor estipulado para o

ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização por um prazo máximo de 03 (três) anos.

§ 1º O pedido de carência será deferido por 01 (um) ano, prorrogável por igual período.

§ 2º O segundo pedido não poderá ser consecutivo ao primeiro e, se deferido, não poderá ultrapassar o período de 01 (um) ano, sendo improrrogável.

§ 3º Os períodos de carência serão acrescidos ao prazo para o pagamento do valor estipulado quanto ao ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização.

Art. 60 Os recursos arrecadados nos termos do art. 56 desta lei, bem como os provenientes da alienação de imóveis municipais em ZEIS e do ressarcimento previsto no art. 47 desta lei, à exceção dos valores correspondentes a taxa de administração ou de comercialização, destinar-se-ão ao Fundo Municipal de Habitação.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 61 O Poder Executivo prestará assessoria técnico-jurídica nas ações de usucapião plúrimas ou coletivas com fins de regularização fundiária das ZEIS em glebas particulares.

Art. 62 O Poder Executivo arcará com o ônus financeiro decorrente dos registros dos imóveis situados em ZEIS em terras públicas municipais.

Art. 63 As outorgas ocorridas nos termos do artigo 54 desta serão inscritas em livro próprio da Prefeitura e registradas no serviço de registro imobiliário competente, quando couber.

Parágrafo único O Poder Executivo procederá à fiscalização permanente dos contratos ou termos administrativos celebrados com os ocupantes de ZEIS.

Art. 64 A concessão de direito real de uso poderá ser revogada quando houver:

- I. Locação total ou parcial dos imóveis a terceiros;
- II. Desvio de finalidade;
- III. Transferência a terceiros, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do Executivo;
- IV. Inadimplemento do pagamento do valor de urbanização por 03 (três) meses, salvo nos casos previstos no artigo 59;

- V. Comprovação do descumprimento do disposto no artigo 51, inciso II;
- VI. Inobservância das normas do Plano de Urbanização que impliquem impactos indesejáveis à circulação e à segurança do entorno, caso a irregularidade não seja sanada em prazo fixado pela municipalidade;
- VII. Interesse público relevante, ouvida a comunidade interessada, mediante justa indenização.

Parágrafo único A revogação da concessão de direito real de uso implicará a imediata proposição de ação de reintegração de posse, para a retomada do imóvel.

Art. 65 A Sem prejuízo do disposto no inciso VI do artigo anterior e de outras medidas legais cabíveis, a não observância das normas edilícias do Plano de Urbanização importará na aplicação das penalidades previstas na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000 - Código de Obras e Edificações.

Sem desconsiderar o valor das demais disposições tratadas na Seção IV, referentes às Disposições Gerais da ZEIS A, vale salientar a tratada no art. 47A, que dispensa a apresentação de matrícula ou justo título para fins de emissão de licença urbanística ou edilícia, desde que o parcelamento tenha sido aprovado ou regularizado através do Plano de Urbanização e Regularização (art. 40).

No que tange à Concessão do Direito Real de Uso em áreas públicas municipais localizadas em ZEIS, conforme reza o § 1º do art. 48, as outorgas quando destinadas à moradia, serão gratuitas, desde que não se confrontem com os dispositivos do art. 56, referentes ao valor de urbanização – V.U., determinado pela razão entre o custo das obras e dos serviços realizados e a somatória das áreas dos lotes objeto de concessão.

De acordo com o § 2º do art. 49 e o art.50, pode, ainda, o poder público municipal conferir a particular a concessão do direito real de uso, a concessão de uso ou a constituição do direito de superfície, desde que aprovado pela COMUL, a título oneroso, para uso não residencial. Tal benefício pode atingir, nos termos dos incisos I a V do art. 50, qualquer morador da ZEIS, empreendedores não residentes, associações de moradores ou de promoção de interesse social, concessionários de serviços públicos e templos de qualquer culto, existentes no momento da regularização ou do cadastramento.

A lei prevê, ainda, em seu art. 64, a revogação da concessão do direito real de uso, caso deixem de ser observados as disposições dos incisos I a VII, implicando imediata ação de reintegração de posse do imóvel.

SUBSEÇÃO II

Da Comissão de Urbanização e Legalização

Art. 66 Após a instituição de ZEIS A em determinada área, o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL.

Art. 67 A COMUL será composta por 06 (seis) membros, sendo:

- I. 3 (três) representantes do Poder Executivo;
- II. 3 (três) representantes eleitos entre os moradores da área a ser regularizada, sendo que, destes, dois necessariamente residam no local.

Art. 68 Os representantes do Poder Executivo serão nomeados mediante expedição de portaria da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, indicando dentre eles um coordenador.

Art. 69 Os demais representantes da COMUL serão nomeados na primeira reunião pelo coordenador mencionado no artigo anterior, fazendo-se constar em ata as respectivas qualificações.

Parágrafo único A COMUL iniciará os trabalhos em até 45 (quarenta e cinco) dias após a nomeação de todos os representantes.

Art. 70 Compete à COMUL:

- I. A elaboração e o acompanhamento da execução do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica da ZEIS respectiva;
- II. Deliberar sobre as atividades ou os usos específicos existentes em cada ZEIS;
- III. Intermediar assuntos de interesse da ZEIS, relacionados à regularização fundiária, junto aos órgãos da administração direta ou indireta;
- IV. Resolver questões não contempladas nesta lei, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específico.

Art. 71 Os membros da COMUL não farão jus à remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

CAPÍTULO IV

DAS ZEIS 'B' E 'C'**SEÇÃO I****Do Uso e da Ocupação do Solo**

Art. 72 Nas ZEIS B, no mínimo 70% (setenta por cento) do terreno deverá ser reservado para HIS.

Art. 73 Nas ZEIS C, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para HIS.

Art. 74 As porções de terreno a serem reservadas para o uso HIS, conforme tratadas nos artigos anteriores, serão calculadas a partir da área total das respectivas ZEIS, descontadas as áreas de doação ao Poder Público, e serão definidas no Plano de Ocupação da ZEIS.

Art. 75 Na parcela do terreno não utilizada para a implantação do HIS, serão admitidas todas as categorias de uso, índices e parâmetros previstos para a Macrozona em que se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades a serem licenciadas ou regularizadas.

Parágrafo único Na parcela de terreno tratada no caput, o parcelamento do solo observará o previsto na legislação da macrozona em que se situar.

SEÇÃO II**Do Plano de Ocupação das ZEIS B e C**

Art. 76 A aprovação de projetos de parcelamento e edificação nas ZEIS B e C estará condicionada à apresentação de um Plano de Ocupação – POZEIS, pelo proprietário ou compromissário do imóvel.

Art. 77 O POZEIS será implementado mediante a seguinte seqüência de ações:

I - Emissão de Relatório de Diretrizes pelo órgão de planejamento urbano competente, a partir da solicitação do interessado;

II - Em conformidade com as diretrizes fornecidas no inciso I, o proprietário ou compromissário elaborará proposta de Plano de Ocupação que deverá conter:

a. levantamento aerofotogramétrico na escala 1:2000, fornecido pela Prefeitura;

b. demarcação da área a ser destinada para Habitação de Interesse Social;

c. usos previstos na área não reservada para produção de Habitação de Interesse Social - HIS;

d. traçado do sistema viário principal e local;

e. quadro de áreas resumo do estudo apresentado;

f. responsável técnico do estudo apresentado.

III - Aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS por grupo técnico multidisciplinar composto por representantes dos órgãos competentes do Poder Executivo, nos termos do decreto regulamentar.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 78 A aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS – POZEIS dar-se-á mediante a emissão do Termo de Aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS - POZEIS acompanhado de implantação para elaboração de projeto, válido por um ano.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 79 Aprovado o Plano de Ocupação da ZEIS - POZEIS, qualquer empreendimento que ocupe a totalidade ou apenas parte da ZEIS deverá atender ao disposto no referido Termo de Aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS – POZEIS.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 79A Quando constatada diferença entre a área constante em cadastro imobiliário e a dimensão real em ZEIS B e C, estas estarão sujeitas a revisão proporcional de área.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 80 O Plano de Ocupação da ZEIS poderá ser revisto a qualquer tempo.

Art. 81 Deverá ser solicitada nova aprovação do POZEIS quando:

I - Expirada a validade do Termo de Aprovação do POZEIS, sem a utilização para aprovação dos projetos para execução das obras e serviços, previstos no Plano de Ocupação da ZEIS;

II - Houver necessidade de revisão do Plano de Ocupação da ZEIS.”

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Do Plano de Ocupação das ZEIS B e C

A apresentação pelo proprietário ou compromissário do imóvel **de** Plano de Ocupação – POZEIS **é condição para** aprovação de projetos de parcelamento e edificação nas ZEIS B e C, mediante emissão do Termo de Aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS – POZEIS, que terá validade de um ano

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ZEIS B E C DESTINADA A HIS

Art. 82 O parcelamento do solo em ZEIS B e ZEIS C observará as vedações previstas no art. 81 e seus incisos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana, Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 83 O lote para implantação do uso residencial ou misto dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte observará as seguintes condições:

- I. Área dos lotes variando entre 50m² (cinquenta metros quadrados) e 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II. Testada mínima de 3,5m (três metros e meio).

§ 1º Em relação ao inciso I, em 20% (vinte por cento) dos lotes derivados do parcelamento a área mínima do lote poderá ser reduzida até 42m² (quarenta e dois metros quadrados).

§ 2º Também em relação ao inciso I, para os lotes com mais de uma unidade habitacional será observada quota mínima de 31,25m² (trinta e um metros e vinte e cinco decímetros quadrados) por unidade;

Art. 84 No parcelamento, no mínimo 50% (cinquenta por cento), dos lotes destinados a implantação do uso residencial ou misto dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, deverão ter acesso por via de circulação de veículos.

Art. 85 Os lotes de uso residencial ou misto dos tipos multifamiliar horizontal do tipo vila, vertical ou combinado, devem observar as seguintes condições:

- I. Área dos lotes entre 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- II. 5m (cinco metros) de testada mínima.

Art. 86 Serão admitidas as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

I - Desmembramento;

II - Loteamento.

Parágrafo único. Não configura modalidade de parcelamento do solo o desdobro de lotes ou glebas.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 87 No parcelamento deverá ser reservado 15% (quinze por cento), do total da área a ser loteada ou desmembrada distribuída e definida em conformidade com as diretrizes fornecidas, devendo abranger os seguintes fins:

- I. Áreas verdes;
- II. Equipamentos comunitários.

§ 1º Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I. Será obrigatória a recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II. Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III. A critério da municipalidade, parte da área verde poderá ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 88 O Poder Público poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se **equipamentos urbanos aqueles destinados a abastecimento de água, serviços de esgotos, distribuição de energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.**

Art. 89 É condição para recebimento do parcelamento pela Municipalidade, que as áreas reservadas para o uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento).

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 89A Os parâmetros para a ocupação e o parcelamento do solo em ZEIS B e C, destinados a Habitação de Interesse Social - HIS, observarão o constante no Anexo IV – Quadro 4 da presente lei.

(Lei no 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Subseção I

Do Sistema Viário

Art. 90 Para os fins desta lei, considera-se por sistema viário o conjunto de vias, sinalização de trânsito e seu funcionamento.

§ 1º Para os efeitos desta lei, consideram-se:

- I. Área de retorno a parte da pista destinada a permitir a manobra de veículos automotores;
- II. Via de pedestres, as vias destinadas à circulação prioritária de pedestres;
- III. Cruzamento a interseção de duas vias em nível;
- IV. Faixas de serviço a parte da calçada destinada à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;
- V. Faixas de trânsito, qualquer uma das áreas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, sinalizada ou não por marcas viárias longitudinais, que tenham uma largura suficiente para permitir a circulação de veículos automotores;
- VI. Faixas de estacionamento, parte da pista destinada prioritariamente ao estacionamento de veículos, admitindo-se sua utilização como faixa de serviço;
- VII. Interseção, todo cruzamento em nível, entroncamento ou bifurcação, incluindo as áreas formadas por tais cruzamentos, entroncamento ou bifurcações;
- VIII. Sinalização de trânsito o conjunto de sinais e dispositivos de segurança colocados na via pública com o objetivo e garantir sua utilização adequada, possibilitando melhor fluidez no trânsito e maior segurança dos veículos e pedestres que nela circulam;
- IX. Rampa a inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de caminhamento, com declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

§2º Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de

utilizá-lo. São pessoas com mobilidade reduzida, a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante entre outros.

Art. 91 O sistema de circulação viário nas ZEIS deverá obedecer à seguinte categorização, em função das suas características físicas:

- I. De categoria a - vias de coleta de distribuição de tráfego com largura mínima de 12,30m (doze metros e trinta centímetros);
- II. De categoria b - vias de trânsito local com largura mínima de 8,70m (oito metros e setenta centímetros);
- III. De categoria c - vias mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, com largura mínima de 5m (cinco metros);
- IV. De categoria d - vias prioritariamente de pedestres com largura superior a 4m (quatro metros) e inferior a 5m (cinco metros) podendo se constituir em escadaria;
- V. De categoria e – vias prioritariamente de pedestres com largura inferior a 4m (quatro metros), podendo se constituir em escadaria

Parágrafo único Os bolsões de estacionamento deverão ser incorporados como área do sistema viário.

Art. 92 A pista das vias deverá ter largura mínima de:

- I. Vias de categoria A – 9,00m (nove metros);
- II. Vias de categoria B – 5,4m (cinco metros e quarenta centímetros).

§ 1º Serão exigidos passeios em ambos os lados das vias de categorias A e B, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e ao menos uma faixa de serviços com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

§ 2º As vias de categoria C deverão ser implantadas como calçada, sem pista, devendo as guias serem rebaixadas nas interseções com outras vias, de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros apenas para acesso dos lotes voltados para a mesma e a eventual entrada de veículo de serviço.

§ 3º As vias de categoria D deverão ser pavimentadas.

§ 4º As vias de categoria E serão permitidas somente nas ZEIS A.

§ 5º Os passeios deverão ter piso com superfície regular, firme, estável e antiderrapante.

Art. 93 É obrigatória área de retorno de veículos na extremidade das vias de categorias A, B e C, junto às divisas e lotes.

§ 1º Na via de categoria A, a área de retorno terá geometria que possibilite o retorno de veículos com 12,0m (doze metros) de comprimento, admitindo-se manobra;

§ 2º Na via de categoria B e C, a área de retorno terá geometria que possibilite o retorno de veículos com 9,0m (nove metros) de comprimento, admitindo-se manobra.

§ 3º Na via de categoria C, será dispensada a exigência de área de retorno quando o comprimento da via não ultrapassar 75m (setenta e cinco metros).

Art. 94 As vias de categorias C e D devem iniciar ou terminar em vias de categorias A ou B.

Art. 95 Não será permitido o uso multifamiliar vertical, horizontal do tipo vila e o combinado voltado para as vias de categorias C e D.

Parágrafo único Excetua-se do disposto no caput o uso multifamiliar horizontal do tipo vila com até 20 (vinte) unidades habitacionais

Art. 96 A declividade longitudinal, exceto em curvas verticais, máxima para as vias de categorias A, B, C e D será de 13% (treze por cento).

Parágrafo único Poderão ser admitidas declividades de até 15% (quinze por cento) em trechos isolados desde que sua extensão não ultrapasse 50m (cinquenta metros) e seja pavimentada.

Art. 97 As declividades transversais, exceto em curvas verticais, mínimas e máximas das pistas e das calçadas em qualquer categoria de via são, respectivamente, 0,5% (meio por cento) e 3,0% (três por cento).

Art. 98 Nas interseções entre vias de categorias A e entre vias de categoria A e B, para a concordância dos alinhamentos das guias de meio-fio serão utilizados raios de concordância horizontal maiores ou iguais a 6,0m (seis metros), nas interseções entre vias de categoria B serão utilizados maiores ou iguais a 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros).

Art. 99 A concordância horizontal dos alinhamentos dos lotes de esquinas, nas vias de categoria A e B, será feita através de chanfro com lados maiores ou iguais a 3m (três metros), exceto quando o ângulo entre as vias for entre 30º (trinta graus) e 60º (sessenta graus).

§ 1º Não serão admitidas interseções cujo ângulo entre as vias seja menor que 30º (trinta graus), exceto no caso das vias de categoria C.

§ 2º A conexão da via de categoria C com via de categoria A e B será através de guia rebaixada de meio-fio com 3,30m (três metros e trinta centímetros) de extensão, admitindo-se variação de 20% (vinte por cento).

§ 3º Todas as esquinas das vias de categorias A e B, serão dotadas de rampas para pedestres.

Art. 100 O sistema viário proposto deverá garantir a continuidade do existente, obedecendo concomitantemente à categorização do próprio loteamento.

Parágrafo único A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ter largura inferior a esta, salvo em casos excepcionais, a critério do organismo de planejamento do sistema viário municipal.

Art. 101 Quando necessário, a Prefeitura, por ocasião da emissão das diretrizes, poderá exigir a mudança **da categoria das vias** apresentadas no projeto.

Art. 102 A frente ou testada das quadras terão extensão máxima de 150,0m (cento e cinquenta metros) quando voltadas para vias de categorias A e B e máxima de 100,0m (cem metros) quando voltadas para vias de categorias C e D.

Art. 103 Serão previstas vagas de estacionamento, em bolsões ou outros espaços próprios, para os lotes voltados para as vias de categoria C, na proporção de uma vaga para cada 10 (dez) lotes e para as vias de categoria D, na proporção de uma vaga para cada lote.

“Art. 103A A composição e interseção das vias do Sistema Viário em ZEIS B e C, destinados à implantação de Habitação de Interesse Social - HIS observarão o constante nos Anexos VI e VII, respectivamente Quadros 6 e 7 da presente lei.”

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

§ 1º As vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assinaladas no projeto de parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.

§ 2º Serão reservados, pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos conduzidos ou que transportem pessoa com deficiência física ou visual,

sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme parâmetros da NBR-9050.

§ 3º Serão reservados, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos conduzidos ou que transportem pessoa idosa.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 104 As taxas para exame e verificação das obras e serviços são as previstas na legislação em vigor.

Parágrafo único Excetuam-se do disposto no caput a HIS e a HMP, que recolherão 10% (dez por cento) e 60% (sessenta por cento) dos valores previstos na legislação em vigor, respectivamente.

Art. 105 Fica dispensada da exigência de instalação de elevador a edificação onde a circulação do usuário não ultrapasse 5 (cinco) pavimentos ou 10 m (dez metros) de desnível, contados a partir do acesso principal de pedestres.

Art. 106 As reservas de área pública quando da implantação de HIS e de HMP do tipo multifamiliar horizontal, vertical ou combinado, fora do perímetro das ZEIS, observarão o previsto na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, nº 8.836/2006.

Art. 107 A fiscalização do parcelamento e das edificações observará, além da legislação em vigor, os termos constantes do compromisso firmado entre as partes no atendimento da demanda a que se destina, no caso de HIS.

Art. 108 O recebimento das obras e serviços observará o previsto na legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 110 Poderá haver o parcelamento do solo integrado a edificação, hipótese em que as licenças urbanísticas expedidas serão vinculadas.

“Art. 110A As Áreas de Especial Interesse Social – AEIS A e B – passam a se denominar respectivamente ZEIS A e B, regulando-se pelo disposto com relação à matéria.”

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 111 O § 1º do artigo 59 e o artigo 63 da Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art.59.....”

§ 1º Os parâmetros de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento nas zonas especiais definidas nos incisos II, III e IV, observarão o previsto para a Zona onde se localizarem, salvo se explicitamente previsto em contrário nesta lei ou na lei que disciplinar as zonas especiais de interesse social. “

“Art. 63 As ZEIS serão delimitadas por legislação específica.”

Art. 112 São integrantes da presente lei os seguintes anexos:

I – ANEXO I – QUADRO 1 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo – HMP;

II – ANEXO II – QUADRO 2 – Índices, Recuos e demais Restrições para o Uso Multifamiliar Vertical – Habitação de Mercado Popular;

III – ANEXO III – QUADRO 3 – Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo – HIS;

IV – ANEXO IV – QUADRO 4 – Parâmetros para Ocupação e Parcelamento do Solo em ZEIS B e C destinados a HIS;

V – ANEXO V – QUADRO 5 – Índices, Recuos e demais Restrições para o Uso Multifamiliar Vertical – Habitação de Interesse Social nas ZEIS B e C;

VI – ANEXO VI – QUADRO 6 – Sistema Viário – Composição das Vias;

VII – ANEXO VII – QUADRO 7 – Sistema Viário – Intersecção das Vias;

VIII - ANEXO VIII – Descrição Perimétrica das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

IX – Mapa 1 – Planta do Município de localização com demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

(Lei nº 9.066, de 04 de Julho de 2008)

Art. 113 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 8.290, de 14 de dezembro de 2001; nº 8.300, de 19 de dezembro de 2001; nº 8.425, de 23 de outubro de 2002; nº 8.443, de 28 de novembro de 2002; nº 8.505, de 04 de junho de 2003; nº 8.540, de 17 de setembro de 2003; nº 8.681, de 30 de novembro de 2004, e nº 8.721, de 17 de maio de 2005.

Art. 113A Fica o lote de classificação fiscal 25.062.008, localizado na Rua Soldado Dorival de Brito, s/nº, Cidade João Jorge, com área de 5.000 m², excluído da Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA B 12, descrita no Anexo IX da Lei nº 8.696, de 18 de dezembro de 2004.

Os parâmetros e índices urbanísticos tratados no corpo da Lei são complementados por Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo, Índices, Recuos e demais Restrições para o Uso Multifamiliar Vertical relativos a HMP e HIS e para e Parcelamento do Solo em ZEIS B e C destinados a HIS contidos nos Quadros que integram os seus anexos I a V.

Os anexos VI e VII tratam dos parâmetros para a composição de vias e interseções no sistema viário, o anexo VIII trás a descrição perimétrica das ZEIS e o anexo IX contem o mapa das ZEIS existentes.

1.7 MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

É inegável, conforme estatísticas oficiais, que em cidades como São Paulo mais da metade da população habita em condições de ilegalidade, no entanto a legislação deste município, não tem uma história de longa data para ser contada no que se refere a institucionalização de Zonas de Interesse Social.

A partir da aprovação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, **Lei 13.430/ 2002**, são instituídas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Esta é uma experiência recente, trazendo uma contribuição a partir dos novos referenciais legais.

As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são definidas pelo plano diretor do Município de São Paulo, que também estabelece 4 categorias de ZEIS, entre as quais 3 se referem a glebas ou terrenos não edificados ou edificações não utilizados ou subutilizados.

Art. 171 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular – HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação

urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

II - ZEIS 2 – áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, conforme estabelecido nesta lei, adequados à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular – HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

III - ZEIS 3 – áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

IV - ZEIS 4 – glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, definidos no artigo 153 desta lei, destinados a projetos de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei, e situados na mesma sub-bacia hidrográfica objeto de Lei de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Observa-se que, embora tenham sido criadas 4 categorias de ZEIS, uma apenas se refere a áreas ocupadas, as demais se referem a terrenos, glebas não edificadas ou subutilizadas e edificações não utilizadas ou subutilizadas, objetivando a promoção de HIS ou HMP.

Entre as categorias criadas pelo Plano, ainda suscitam debates as ZEIS IV, junto aos mananciais da cidade de São Paulo, como informa MARTINS (2003) ³⁵

³⁵ MARTINS, M. L. R. "São Paulo: além do Plano Diretor". *Estudos Avançados*. São Paulo, USP, vol. 17, n. 47, jan.-abr. 2003.

“O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado em 2001, apresenta a alternativa de constituir Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o que, no entanto, ainda suscita debates com a legislação estadual. A ordem urbanística, nesse caso de assentamentos populares junto aos mananciais da cidade de São Paulo, envolve a aquisição de direitos (à moradia e à cidade) devendo ser dada sem prejuízo da qualidade da água que abastece seis milhões de pessoas.”

Os § 1º; 2º e 4º do art. 201 apresenta os conceitos solo urbano não edificado e de solo urbano subutilizado e solo urbano não utilizado:

§ 1º – São considerados solo urbano não edificado, terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º – São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;

III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

.....

§ 4º - É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação nos distritos da Sé, República, Bom Retiro, Consolação, Brás, Liberdade, Cambuci, Pari, Santa Cecília e Bela Vista que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

Estes conceitos ainda são confusos, pois além de tomar por referência a área 250 m², que constitui limite de lote e não de zona, e ao conceituar o solo urbano não edificado, trata de edificação e coloca no conceito referência a áreas específicas do município.

Para cada uma das categorias de ZEIS, o art. 176 do Plano estabelece normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, e os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização (§2º do art 175).

O art. 173 define limites para aplicação do instrumentos Operação Urbana em ZEIS:

Art. 173 - No caso de ZEIS cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas fica definido:

I - a aplicação dos instrumentos, diretrizes e elementos previstos e estabelecidos nesta seção, serão implementados por meio de leis específicas que regem as Operações Urbanas Consorciadas;

II - o percentual de HIS a ser produzido, fixado na lei específica de Operação Urbana, poderá ser parcialmente atendido nas ZEIS com recurso provenientes da Operação Urbana;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo é o definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS está inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições estabelecidos para as ZEIS;

IV - a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo definido, será gratuita para a produção de HIS e para HMP com até 50 m² de área útil total, por unidade habitacional.

Em 26 de abril de 2004 foi sancionado o **Decreto n° 44.667/04**, que regulamenta as disposições da Lei n° 13.430/2002 - Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular.

O Decreto nº 44.667/04 apresenta a seguinte estrutura:

- DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – são apresentados os conceitos;
- DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - define as categorias de ZEIS e regulamenta a sua destinação;
- DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEIS – define os usos, parâmetros de ocupação e normas para parcelamento por categoria de ZEIS;
- DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS EM ZEIS – Concessão do Direito de Construir, Transferência do Potencial Construtivo e Operação Urbana;
- PLANOS DE URBANIZAÇÃO EM ZEIS – define objetivos, seqüência de ações, conteúdos mínimos;
- PARÂMETROS PARA OS EMPREENDIMENTOS EM ZEIS - EHIS, HIS, HMP e Parcelamento do Solo.

Nas Disposições Preliminares o decreto reafirma o conceito de ZEIS expresso no Plano Diretor estratégico e cria novas figuras:

Empreendimento em ZEIS - EZEIS, aquele sujeito às exigências estabelecidas no artigo 3º deste decreto, referentes à destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social - HIS;

Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, aquele correspondente a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente a HIS, com ou sem usos complementares, de acordo com o disposto no PDE e nos Capítulos III e IV deste decreto;

Habitação de Interesse Social - HIS, aquela destinada à família com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou conveniada ao Poder Público, nos termos do disposto no Capítulo IV deste decreto;

Habitação de Mercado Popular - HMP, aquela destinada à família com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos, de promoção privada, nos termos do disposto no Capítulo VI deste decreto;

O **Decreto 44.667** regulamenta os EHIS, HIS e HMP, e determina que poderão ocorrer em ZEIS, mas quando assim ocorrer deverão ser observadas as porcentagens e normas de uso e ocupação do solo em ZEIS.

Quanto aos empreendimentos em ZEIS – EZEIS são definidas parâmetros por categoria de ZEIS:

- Em ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 4 deverá ser destinada 70% da área construída computável para HIS.
- Em ZEIS 3 deverá ser destinada 50% da área construída computável para HIS.
- Nas ZEIS 4, as HIS produzidas serão destinadas para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais.

Observa-se que nas ZEIS 4, em áreas de proteção aos mananciais, está sendo prevista nova ocupação e não só a regularização de ocupações existentes.

Quanto ao Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nas ZEIS são definidos:

- No art. 4º, uso e ocupação do solo para imóveis edificados, antes do PDE, que não se enquadram na definição de ZEIS

Art. 4º. Aos imóveis já edificados anteriormente a 13 de setembro de 2002, não abrangidos pela definição de ZEIS, constante do inciso I § 1º, do artigo 1º deste decreto, e que assim permaneçam, aplica-se a Legislação de Uso e Ocupação do Solo - LPUOS correspondente à zona de uso prevista antes do enquadramento da área como ZEIS.

- Coeficientes de aproveitamento:

| | COEF APROV MÍNIMO | COEF. APROV BÁSICO | COEF APROV MÁXIMO |
|-----------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| ZEIS 1 E ZEIS 2 | 0,1 | 1,0 | 2,5 |
| ZEIS 3 | 0,1 | 1,0 | 1,0 |
| ZEIS 4 | 0,3 | 1,0 | 4,0 |

– Área do Lote

| | Área Mínima (m²) | Testada Mínima (m) |
|------|------------------------------------|---------------------------|
| ZEIS | 125,0 | 5,0 |

– Sistema Viário

| | Largura mínima (m) | Declividade (%) |
|------|---------------------------|------------------------|
| ZEIS | 4,0 | 0,5 – 24,0 |

Quanto aos Planos de Urbanização, define:

– Objetivos (art. 18)

I - estabelecer condições e parâmetros específicos para a recuperação física e regularização fundiária de áreas ocupadas de forma irregular e espontânea pela população de baixa renda;

II - garantir a participação da população moradora em todas as etapas de planejamento e implementação das ações necessárias para a recuperação e regularização das áreas referidas no inciso I deste artigo;

III - equacionar soluções para as áreas de risco ocupadas por moradias;

– Seqüência das ações (art. 19):

I - criação do Conselho Gestor, correspondendo à área de abrangência do Plano de Urbanização;

II - elaboração de diagnóstico contendo, no mínimo:

a) delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização;

b) análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a área abrangida pelo Plano de Urbanização, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;

c) análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;

- d) análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infra-estrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;
- e) caracterização socioeconômica da população residente ou a ser atendida;
- f) potencialidades para geração de renda e emprego;

III - elaboração e aprovação, pelo Conselho Gestor, das Diretrizes para o Plano de Urbanização, na forma de Plano de Massas, contendo:

- a) traçado do sistema viário principal, compreendendo as vias existentes e projetadas com largura igual ou superior a 4,00m (quatro metros) e declividades entre 0,5% (meio por cento) e 24% (vinte e quatro por cento);
- b) identificação dos setores da área abrangida pelo Plano de Urbanização, nos quais serão exigidas obras de recuperação ambiental, adequação urbanística ou reabilitação de edificação ocupada por cortiço, em função da ocorrência de situações de risco, insalubridade ou adensamento excessivo, bem como da precariedade ou inexistência de infra-estrutura de circulação, drenagem, água, esgotos, coleta de lixo e iluminação;
- c) identificação dos terrenos, públicos ou privados, que permanecerão ou serão destinados a equipamentos públicos de uso institucional e áreas verdes;
- d) identificação dos setores em que será necessário o reassentamento de famílias, com respectiva quantificação;
- e) identificação das áreas destinadas às famílias a serem reassentadas, podendo ser dentro ou fora da área abrangida pelo Plano de Urbanização;
- f) definição de etapas de execução referentes às intervenções previstas nas alíneas "a" a "f" deste inciso, com respectivos orçamentos preliminares;
- g) definição de prioridades para a execução das etapas previstas;
- h) diretrizes para programas visando a inclusão social da população moradora;

IV - aprovação das diretrizes do Plano de Urbanização pela CAEHIS;

V - elaboração do Plano de Urbanização, compreendendo:

- a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações, se for o caso;

- b) projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização;
- c) parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desdobros, remembramentos, novas edificações e mudanças de uso do solo;
- d) Plano de Ação Social;

VI - aprovação do Plano de Urbanização pelo Conselho Gestor e pela CAEHIS;

VII - aprovação da minuta de decreto correspondente ao Plano de Urbanização pela CAEHIS;

VIII - Edição do decreto correspondente ao Plano de Urbanização.

– Composição do Conselho gestor (art 22):

§ 1º. O Conselho Gestor será composto por representantes do Poder Público, moradores e proprietários de imóveis localizados na ZEIS, observada a paridade entre o número de representantes do Poder Público e da sociedade civil.

§ 2º. O número de integrantes do Conselho Gestor será definido em função do número de moradores ou de famílias a serem atendidas na área abrangida pelo Plano de Urbanização, garantido o mínimo de 4 (quatro) integrantes e, nesse caso, a participação do Poder Público por 1 (um) representante da SEHAB e de 1 (um) da Subprefeitura.

§ 3º. A designação dos representantes da sociedade civil será feita por indicação dos moradores, proprietários, suas respectivas associações e entidades atuantes na área da ZEIS, garantida a comprovação da representatividade da indicação

Quatro meses após a aprovação do Decreto nº 44.667 foi promulgada, em 25 de agosto de 2004, a **Lei 13.885/04**, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Embora se concorde com os argumentos do Município de São Paulo quando diz que as normas que compõem a Lei Municipal de número 13.885/2004 tenham sido editadas com o fim de apenas complementarem o Plano Diretor Estratégico, vão além deste objetivo, questionando sua validade, resolvemos analisar o conteúdo desta Lei, visto que para os objetivos deste trabalho, mais do que a legalidade interessa conhecer a proposta mais

recente que regulamenta as ZEIS e sua evolução nos aspectos que nos permitem apropriar o debate que conduziu o processo.

A Lei nº. 13.885/2004 tem sido defendida por entidades e profissionais ligados à questão urbana, entre os quais a Polis, Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo, Sindicato dos Engenheiros no Estado de São Paulo, Central de Movimentos Populares, União dos Movimentos de Moradia, Fórum Centro Vivo, Nabil Boduki, Jorge Wilhelm. Em carta encaminhada aos vereadores de São Paulo, acerca da tramitação do PL 671/2007 que trata da revisão do Plano Diretor Estratégico, este grupo expressa posicionamento contra o Projeto de Lei 671/2007 e qualquer proposta de revisão da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e consideram que qualquer projeto de revisão do Plano Diretor Estratégico que venha a ser conduzido pelo Poder Executivo de São Paulo deverá, apresentar algumas condições e entre estas ressalta: “Que sejam mantidos os conceitos, critérios e definições das ZEIS, corrigidos segundo as disposições da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004”.

Assim, os aspectos aqui ressaltados pretenderam registrar a norma vigente, neste conjunto de regras superpostas. Além disso, foi empreendido esforço no sentido de registrar e analisar os aspectos que, de alguma forma, devem ser observados na regulamentação das ZEIS em Salvador, sejam porque possam ser questionados, sejam porque nos pareceu ser uma boa solução.

A Lei nº. 13.885/2004, quando estabelece as Normas de Uso e Ocupação do Solo, define parâmetros de ocupação e usos para as diversas zonas da cidade, entre estas as ZEIS, do que destacamos:

Inicialmente, o artigo 136, relaciona, assim como o Decreto nº. 44.667/2004, os tipos de imóveis que poderão ser enquadrados como ZEIS, e ao que anteriormente estava indicado como lotes e glebas não edificadas, acresce o limite mínimo de 250,0 m² que, no Decreto, fazia parte do conceito de lote ou gleba não edificada. Considera-se que se trata de um equívoco visto que, não deve constituir ZEIS apenas um lote isolado, com dimensões mínimas, embora não edificado, inclusive porque demandaria todo um processo de planejamento e constituição de Conselho Gestor, para um lote que deve ser ocupado conforme a zona que está inserido e poderá ser utilizado para HIS ou HMP, mas, certamente, áreas muito pequenas não deveriam constituir ZEIS. Observação semelhante deve ser feita para os casos de imóveis isolados utilizados como cortiço e habitações coletivas precárias isoladas.

Corroborando esta análise o art. 138. estabelece:

Art. 138 - Para fins do disposto nesta lei, estabelecem-se as seguintes disposições para os Planos de Urbanização das ZEIS:

I - o Plano de Urbanização poderá abranger mais de um perímetro ou parcela da área da ZEIS;

II - nas ZEIS cuja delimitação coincide com o perímetro de imóveis vazios regulares, fica dispensada a elaboração do Plano de Urbanização, aplicando-se a legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP.

Ora, se não precisa tratar como ZEIS, porque enquadrar como ZEIS?

Esta Lei revê a delimitação das ZEIS e apresenta as novas delimitações em Mapa e descrição em anexo.

Os quadros a seguir apresentam os parâmetros de ocupação do solo em ZEIS:

– Coeficientes de aproveitamento:

| ZONA DE USO | COEF APROV MÍNIMO | COEF. APROV BÁSICO | COEF APROV MÁXIMO |
|-------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| ZEIS 1 | 0,20 | 1,0 | 2,5 |
| ZEIS 2 | 0,20 | 1,0 | 2,5 |
| ZEIS 3 | 0,3 | 4,0 | 4,0 |
| ZEIS 4 | 0,10 | 1,0 | 1,0 |

– Dimensionamento e Ocupação dos Lotes:

| ZONA DE USO | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA | TAXA DE PERMITEA B. MÍNIMA | LOTE MÍNIMO (m²) | FRENTE MÍNIMA (m) | GABARITO DE ALTURA MÁXIMA | RECUO FRENTE |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------|
| ZEIS 1 | 0,50 | 0,15 | 125,0 | 5,0 | s/limite (b) | 5,0 |
| ZEIS 2 | 0,50 | 0,15 | 125,0 | 5,0 | s/limite (b) | 5,0 |
| ZEIS 3 | 0,70 | 0,15 | 125,0 | 5,0 | s/limite (b) | 5,0 |
| ZEIS 4 | 0,50 | 0,30 | 125,0 | 5,0 | 9,0 | 5,0 |

Destes parâmetros pode-se observar que esta Lei não apenas complementa, mas também altera os parâmetros definidos no PDE.

Esta é uma experiência a ser observada, principalmente na sua estrutura e nas figuras que cria, configurando alternativas à ZEIS para atendimento das demandas de HIS, porém há de ter muito cuidado, face aos equívocos, inclusive conceituais que incorre.

2 DOCUMENTOS PESQUISADOS

BALTRUSIS, N. e Mourad, L. N. AEIS em Diadema 10 anos: a propriedade cumprindo a sua função social. VIII – **Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. n http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/baltrusis_aeis_diadema.pdf. em 10/02/2010.

BALTRUSIS, N. Instrumentos urbanísticos e o acesso à terra urbana em Diadema: o caso das AEIS. In **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 3, n. 4, p. 49-59, out./dez. 2003.

BLANCO JR, C. As transformações nas políticas habitacionais brasileiras nos anos 90: o caso do Programa Integrado de Inclusão Social da Prefeitura de Santo André. Dissertação de Mestrado. USP. São Carlos, 2006. In:

BORBA, Sheila Villanova; ALFONSIN, Betânia de Moraes; GONZÁLEZ, Sylvia Antunes. Análise de experiências alternativas de habitação popular em municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. (Coleção Habitare). Porto Alegre: ANTAC, 2007. pp. 237-275.

FERNANDES, Edésio. Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. In: ROLNIK, Raquel [et al.]. **Regularização fundiária sustentável – conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. pp. 34-67.

GODINHO, Maria Helena de Lacerda; ARAÚJO, Marinella Machado; ALMEIDA, Rachel de Castro; NAVARRO, Renato Godinho e MATIENZO, Victor Rene Villavicencio. Política Municipal de Habitação na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. (Coleção Habitare). Porto Alegre: ANTAC, 2007. pp.195-235.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL. Estudo de avaliação da experiência brasileira sobre urbanização de favelas e regularização fundiária. Cities Alliance, Banco Mundial/UN-Habitat/IPEA/IBAM. Rio de Janeiro, 2002.

NAVARRO, Renato Godinho. Democratização na gestão da política de moradia popular em Belo Horizonte, anos 1990: uma experiência possível de ser disseminada. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (org.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas**

habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. (Coleção Habitar). Porto Alegre: ANTAC, 2007. pp.481-513.

PINHO, Evangelina Bastos. Regularização Fundiária em Favelas. In: FERNANDES, Edésio (org.). **Direito urbanístico:** Del Rey, 1998. pp. 67-101.

RODRIGUES, J. M. **Política e Espaço Urbano: controvérsias e definições da política urbana em Goiânia.** setembro de 2009. Disponível em << www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br>> acesso em 01.03.2010.

ROLNIK R., CYMBALISTA R., NAKANO K. **Solo Urbano e Habitação de Interesse Social: A Questão Fundiária na Política Habitacional e Urbana do País.** São Paulo: Pólis (<http://www.polis.org.br>)

ROLNIK, R. . **Zonas de Especial Interesse Social.** In. *Dicas para a ação municipal.* São Paulo: Pólis, 2000. Disponível em << Polis.org.br>> acesso em 11/08/2009.

ROLNIK, R. e CYMBALISTA, R. Regulação Urbanística no Brasil. Conquistas e desafios de um modelo em construção. In **Anais do Seminário Internacional: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social.** PUCAMP, 2000.

ROLNIK, R. **Exclusão Territorial e Violência.** São Paulo Perspec. [online]. 1999, vol.13, n.4. In <http://www.scielo.br>.

LEGISLAÇÃO

BELO HORIZONTE

- Leis

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 3.532, de 6 de janeiro de 1983.** Autoriza o Poder Executivo a criar o Programa Municipal de Regularização de Favelas – PROFAVELA. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Lei 3.995 de 16 de Janeiro de 1985.** Introduce dispositivos na Lei 3532, de 06 de janeiro de 1983, cria o programa municipal de regularização de favelas - PROFAVELA - e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 4.639, de 17 de dezembro de 1986.** Introduce e altera dispositivos da Lei nº. 3.995, de 16 de janeiro de 1985 – PROFAVELA e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br >> Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Lei nº 6.916, de 1º de Agosto de 1995.** Dispõe sobre denominação dos próprios públicos e identificação dos imóveis urbanos. Disponível em <www.cmbh.mg.gov.br> Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 7.165, de 27 de agosto de 1996.** Institui o Plano Diretor de Belo Horizonte. Disponível em << www.pbh.gov.br>>. Acesso em 27.12.2006

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 7.166, de 27 de agosto de 1996.** Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município. Disponível em << www.pbh.gov.br>>. Acesso em 27.12.2006

BELO HORIZONTE. **Lei 7.225, de 20 de dezembro de 1996.** Define regras para a construção de casa popular. Disponível em << www.pbh.gov.br>>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 8137, de 21 de dezembro de 2000.** Altera as Leis nºs. 7.165 e 7.166, ambas de agosto de 1966, e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br>>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 8.414, de 31 de julho de 2002.** Dá o nome de Capitão Eduardo ao Bairro que especifica. Disponível em <www.cmbh.mg.gov.br> Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 8.758, de 16 de janeiro de 2004.** Institui o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, altera a Lei nº. 8.574/03, que dispõe sobre a facilitação de acesso, a espaço público, de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida e dá outras providências. Disponível em << www.crea-mg.com.br>>. Acesso em 03.01.2007.

BELO HORIZONTE. **Lei 9074, de 18 de janeiro de 2005.** Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br>>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Lei nº. 9.075, de 18 de janeiro de 2005.** Autoriza o Executivo, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação – SMHAB -, a titular, financiar, vender, permutar, retomar ou doar as áreas que menciona e dá outras providências. Disponível em <www.cmbh.mg.gov.br> Acesso em 01.03.2010.

- **Decretos**

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 4.762, de 19 de agosto de 1984.** Regulamenta a Lei nº. 3.995, de 6 de janeiro de 1983. Disponível em www.pbh.gov.br. Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 5.432, de 4 de setembro de 1986.** Aprova Normas Técnicas para elaboração de planos relacionados com o Programa PROFAVELA, das áreas definidas como Setor Especial. Disponível em www.pbh.gov.br. Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 5.542, de 23 de dezembro de 1986.** Atribui à UEBEL a coordenação da implantação do PROFAVELA. Disponível em www.pbh.gov.br Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Decreto 10.244, de 23 de maio de 2000.** Aprova planta de reparcelamento de lotes do Bairro Providência, integrantes de Zona Especial de Interesse Social – 1/3 (ZEIS – 1/3), estabelece normas de uso e ocupação do solo específico e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 11.460, de 3 de agosto de 2003.** Dispõe sobre o licenciamento especial para construção de casa popular destinada a projetos de reassentamento de população removida de áreas de risco. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Decreto 11.984, de 11 de março de 2005.** Regulamenta a Lei nº. 9.074, de 18 de janeiro de 2005 – Lei de Regularização de parcelamento do solo e de edificações do Município de Belo Horizonte. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 27.12.2006.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 12.144, de 24 de agosto de 2005.** Aprova a planta de loteamento de terreno nos bairros Jardim Felicidade, Jardim Guanabara e Tupi, na região popularmente conhecida como Conjunto Jardim Felicidade, integrante da Zona Especial de Interesse Social-3 (ZEIS-3), estabelece normas específicas de uso e ocupação do solo, delimita a poligonal da ZEIS em questão e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 01.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 12.193, de 20 de outubro de 2005.** Retifica os incisos XXII, XXIV, XXV, XXVI, XXIX, e XXXV do Art. 2º e o Art. 13 do Decreto nº 12.144, de 24 de agosto de 2005, que "Aprova a planta de loteamento de terreno nos bairros Jardim Felicidade, Jardim Guanabara e Tupi, na região popularmente conhecida como Conjunto Jardim Felicidade, integrante da Zona de Especial Interesse Social -3 (ZEIS-3), estabelece normas específicas de uso e ocupação do solo, delimita a poligonal da ZEIS em questão e dá outras providências". Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 12.03.2010.

BELO HORIZONTE. **Decreto nº. 12.349, de 19 de abril de 2006.** Aprova a planta de loteamento de terreno nos bairros Jardim felicidade e Solimões, na região popularmente conhecida como Conjunto Jardim Felicidade, integrante da Zona Especial de Interesse Social-3 (ZEIS-3), estabelece normas específicas de uso e ocupação do solo e dá outras providências. Disponível em << www.pbh.gov.br >>. Acesso em 01.03.2010.

DIADEMA

DIADEMA. **Lei Complementar Nº 273/08, de 08/07/2008.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em << <http://www.cmdiadema.sp.gov.br> >>. Acesso em 05.02.2010.

DIADEMA. **Lei Complementar Nº 161/02, de 02/08/2002.** Dispõe sobre Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências.-. Disponível em << <http://www.cmdiadema.sp.gov.br> >>. Acesso em 05.02.2010.

DIADEMA. **Lei Complementar Nº 77/98, de 31/07/1998.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, que estabelece as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em << <http://www.cmdiadema.sp.gov.br> >>. Acesso em 05.02.2010.

DIADEMA. **Lei Complementar Nº 50/96, de 01/03/1996.** Regulamenta e disciplina o zoneamento, urbanização, uso e ocupação do solo, e da outras providências. Disponível em << <http://www.cmdiadema.sp.gov.br> >>. Acesso em 05.02.2010.

DIADEMA. **Lei Complementar Nº 25/94, de 25/01/1994.** Institui o Plano Diretor do Município de Diadema, dispondo sobre diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano, e dá outras providências. Disponível em << <http://www.cmdiadema.sp.gov.br> >>. Acesso em 05.02.2010.

GOIÂNIA

GOIÂNIA. **Lei n. 5.726, de 16 de dezembro de 1980.-** Dispõe sobre Conjunto Habitacional de Natureza Social e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Lei nº 6.149, de 10 de setembro de 1984.** Estabelece condições especiais para a aprovação de loteamento e remanejamento ilegais, existentes nas áreas urbana e de expansão urbana do Município de Goiânia, e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Lei n. 6.806, de 31 de outubro de 1989**. Estabelece condições especiais para a regularização de loteamentos e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Lei Complementar n° 031, de 29 de dezembro de 1994**. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Decreto n. 1.569, de 07 de junho de 1995**. Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Lei Complementar n° 171, de 29 de maio de 2007**. Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

GOIÂNIA. **Lei n° 7.222, de 20 de setembro de 1993**. Estabelece condições especiais para aprovação de parcelamento do solo nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Goiânia, caracterizados como Parcelamento Prioritário e dá outras providências. Disponível em << <http://www.goiania.go.gov.br> >>. Acesso em 10.02.2010.

PORTO ALEGRE

DOCUMENTOS PESQUISADOS

Leis Complementares

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar n° 636, de 13 de janeiro de 2010** - Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida - Porto Alegre. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar n° 624, de 25 de junho de 2009** - Altera limites de Subunidades, de Unidades de Estruturação Urbana e de Macrozonas, cria Subunidades, institui como Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS II – as áreas correspondentes aos loteamentos irregulares e clandestinos de que trata esta Lei Complementar, define-lhes o regime urbanístico e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 621, de 23 de junho de 2009** - Altera as Subunidades 01 e 05 na Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 10 da Macrozona (MZ) 7, cria e institui como Área Especial de Interesse Social I (AEIS I) a Subunidade 10 da UEU 10 da MZ 07, define o regime urbanístico dessa Subunidade e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 619, de 10 de junho de 2009** - Acrescenta parágrafo único ao art. 1º da Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006 – que dispõe sobre a aprovação e o licenciamento de projetos arquitetônicos de edificações de interesse social inseridas em empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida nos termos do § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e vinculados a programas oficiais executados pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal –, dispensando a aplicação da Quota Ideal mínima de terreno por economia nesses empreendimentos. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010. (Revogada pela LC 616/2010)

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 610, de 13 de janeiro de 2009** - Define Regime Urbanístico para Subunidade 2 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 8 da Macrozona (MZ) 2 e para a Subunidade 3 da UEU 80 da MZ 1, suprime a Área Especial de Interesse Institucional da Subunidade 3 da UEU 80 da MZ 1 e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 606, de 29 de dezembro de 2008** - Inclui incs. VIII, IX, X, XI e XII no art. 49 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental –, e alterações posteriores, ampliando o rol de instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade, e altera o Regime Urbanístico da Subunidade 3 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 94 da Macrozona (MZ) 3, constante no Anexo 1.2 dessa Lei Complementar. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 566, de 21 de março de 2007** - Altera os limites da Subunidade 02 da UEU 016 da MZ 03, com base no inc. III do art. 162 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, cria a Subunidade 04 na UEU 06 da MZ 03, institui Área Especial de Interesse Social III – AEIS III – nessa Subunidade, determina seu regime urbanístico e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 548, de 264 de abril de 2006** - Dispõe sobre a aprovação e o licenciamento de projetos arquitetônicos de edificações de interesse social inseridas em empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida nos termos

do § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, 1º de dezembro de 1999, e vinculados a programas oficiais executados pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006** - Dispõe sobre a aprovação de loteamentos, pelo Poder Público Municipal, nos padrões que estabelece, exclusivamente em empreendimentos destinados à produção habitacional que atenda à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida no § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA), e vinculados a programas oficiais desenvolvidos pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 518, de 29 de dezembro de 2004** - Altera os Anexos 1.1, 1.2 e 7.2 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, ajusta os limites das UEUs 134 e 136 da MZ 3 e de suas Subunidades e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 516, de 28 de dezembro de 2004** - Desobriga da observância do art. 117 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, para efeitos de regularização, o prédio que cita e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar nº 515, de 28 de dezembro de 2004** - Acrescenta § 6º ao art. 52, renumerando o atual § 6º para § 7º, da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=182 Acesso em 14.03.2010.

Leis

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.875, de 7 de dezembro de 2009** - Institui como Área Especial de Interesse Institucional a área denominada Terminal Alameda, no Bairro Vila João Pessoa, e determina a instalação no local de equipamentos públicos de segurança, cultura, saúde e lazer. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.383, de 8 de fevereiro de 2008** - Institui a área localizada nas UEUs 02 e 04 da MZ 04 como AEIS III, cria as Subunidades 06, 07, 08 e 09 na UEU 04 da MZ 04, altera

os limites entre as UEUs 02 e 04 da MZ 04 e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.149, de 16 de janeiro de 2007**- Dispõe sobre regularização do Loteamento denominado Túnel Verde. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.244, de 30 de agosto de 2007** - Institui como AEIS II a gleba localizada na Macrozona (MZ) 08, Subunidade 02 da UEU 50. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.245, de 30 de agosto de 2007** - Institui como AEIS II a área situada na Estrada Octávio Frasca, nos 1568 e 1578 – Morada das Flores –, cria a Subunidade 04 na UEU 30 da MZ 08 e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 10.079, de 26 de outubro de 2006** - Altera os limites entre a MZ 04 e a MZ 08 para fins de regularização da ocupação denominada de Chácara das Bananeiras. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 9.669, de 27 de dezembro de 2004** - Altera o limite da Área de Ocupação Intensiva e institui Área Especial de Interesse Social III em gleba situada na Estrada Edgar Pires de Castro, nº 5060, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Lei nº 9.162, de 08 de julho de 2003** - Regulamenta os parágrafos 3º e 4º do art. 76 da LC 434, dispendo sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

Decretos que regulamentam o PDDUA

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.613, de 18 de fevereiro de 2010** - Institui Área Especial de Interesse Social (AEIS) I, para área localizada na Macrozona (MZ) 03, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 094, Subunidade 06, e define regime urbanístico na área denominada Beco da Paz. Para ter acesso ao croqui - clique aqui. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.612, de 18 de fevereiro de 2010** - Institui Área Especial de Interesse Social (AEIS) I, para a área localizada na Macrozona (MZ) 03, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 114, Subunidade 06, e define regime urbanístico na área denominada Beco Vila da

Paz. Para ter acesso ao croqui - clique aqui. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.477, de 16 de outubro de 2009** - Dispõe sobre a criação da Comissão de Análise e Aprovação de empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), definida no § 3º do art. 22 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal. Anexo 1 - Anexo 2.1 - Anexo 2.2 - Anexo 2.3 - Anexo 3 - Anexo 4.1 - Anexo 4.2 - Anexo 5.1 - Anexo 5.2. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.377, de 27 de julho de 2009 - Institui AEIS I**, cria a Subunidade 05 da Macrozona 01 (MZ 01), da Unidade de Estruturação Urbana 052 (UEU 052) e define regime urbanístico. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.293, de 12 de maio de 2009** - Institui AEIS I na gleba denominada Vila Asa Branca. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.199, de 26 de janeiro de 2009** - Institui AEIS II, para fins de regularização de loteamento na Av. Monte Cristo nº 600, MZ 05, UEU 018, Bairro Vila Nova, cria a Subunidade 04 e define regime urbanístico, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.111, de 24 de outubro de 2008** - Altera os limites das Subunidades 03, 15 e 12 da MZ 03, UEU 078, cria a Subunidade 16 e institui AEIS I, define regime urbanístico, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.087, de 8 de outubro de 2008** - Institui AEIS I na gleba situada na MZ 03, UEU 122, cria subunidades, define regimes urbanísticos, altera os limites e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.068, de 17 de setembro de 2008** - Institui AEIS II, para fins de regularização do Loteamento localizado na Estrada Costa Gama nºs 5252, 5254 e 5258. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.059, de 9 de setembro de 2008** - Define regime urbanístico de AEIS II, conforme inc. I do art. 76 da LC nº 434/99, para o Loteamento Vila Santa Rosa. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.058, de 9 de setembro de 2008** - Define regime urbanístico da AEIS II, conforme inc. I do art. 76 da LC nº 434/99, para o Loteamento Passo das Pedras I. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 16.032, de 13 de agosto de 2008** - Institui AEIS, na categoria de AEIS II, para fins de regularização do loteamento na Estrada do Barro Vermelho, 1605, e define regime urbanístico. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.896, de 28 de março de 2008** - Cria a Subunidade 06 na UEU 004, MZ 04 e institui AEIS para fins de Regularização da Vila Nova Tijuca. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.878, de 17 de março de 2008** - Cria a Subunidade 03 na UEU 074, Quarteirão 071, MZ 01 e institui, na mesma, AIC na categoria de AEIS I para fins de Regularização da Vila do Sossego. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.826, de 11 de fevereiro de 2008** - Institui AEIS, na categoria de AEIS II, para fins de regularização da ocupação da área situada na Rua Dona Firmina nº 1221 e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.801, de 9 de janeiro de 2008** - Acrescenta o inciso III ao artigo 2º do Decreto nº 15.614, de 09 de julho de 2007, que define o regime urbanístico para a AEIS I na MZ 04 UEU 12 SUB 04. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.782, de 18 de dezembro de 2007** - Cria as Subunidades 04 e 05 na UEU 020, MZ 06, para fins de Regularização do Loteamento Serra Verde e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.739, de 22 de novembro de 2007** - Institui Área de Interesse Social II em condomínios construídos pelo Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.710, de 1º de novembro de 2007** - Define o regime urbanístico para a área gravada como AEIS I, na MZ 03, UEU 122 e ajusta os limites das Subunidades 11 e

Subunidade 01 e cria a Subunidade 16. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.704, de 29 de outubro de 2007** - Institui AEIS I, para a regularização de ocupação na MZ 7, UEU 010, cria a Subunidade 08 e altera as Subunidades 05 e 07, área das Vilas Vale do Salso I, II e III, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.678, de 3 de outubro de 2007** - Altera o inciso II e acrescenta §§ 3º e 4º ao artigo 14 do Decreto nº 12.715 que dispõe sobre a aprovação e licenciamento de parcelamento do solo, edificações e obras em geral. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.686, de 15 de outubro de 2007** - Institui Área Especial de Interesse Social, na categoria de AEIS II, para regularização da ocupação situada na Avenida Ignês Fagundes nº 1735. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.685, de 15 de outubro de 2007** - Institui Área Especial de Interesse Social, na categoria de AEIS II, para regularização da ocupação situada na Avenida Ignês Fagundes nº 935. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.674, de 1º de outubro de 2007** - Define Regime Urbanístico para área gravada como AEIS I, pela Lei nº 8.150, de 08 de maio de 1998, localizada na Macrozona 6 UEU 002 Subunidade 06, denominada Vila Esmeralda. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. Decreto nº 15.675, de 2 de outubro de 2007 - Define regime urbanístico a ser observado na Vila Juliano Moreira Área Especial de Interesse Social I, instituída pela LC nº 200, com vistas à regularização do referido loteamento. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. Decreto nº 15.649, de 6 de setembro de 2007 - Define Regime Urbanístico para a área gravada como AEIS I, pela Lei nº 8150, de 08 de maio de 1998, denominada Vila Maria da Conceição. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.614, de 9 de julho de 2007** - Define regime urbanístico conforme inciso II do artigo 76 da LC 434/99, para a AEIS I, instituída pela Lei nº 8.150, de 19 de maio de 1998, na MZ 04 UEU 12 SUB 04. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.536, de 10 de abril de 2007** - Altera os Anexos 5.2 e 5.9 da LC 434/99 e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.371, de 17 de novembro de 2006** - Regulamenta o controle da drenagem urbana. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.353, de 6 de novembro de 2006** - Define regime urbanístico a ser observado na Vila Nossa Senhora Aparecida, reclassificada como AEIS II pelo Decreto 12.716/00 situada na SUB 04 e 07 na MZ 03-UEU 004 e SUB 03 na MZ 03-UEU 006. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.275, de 11 de agosto de 2006** - Define Regime Urbanístico da AEIS I para o Loteamento Dona Malvina. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.253, de 14 de julho de 2006** - Institui AEIS II para regularização de loteamento clandestino na Estrada Costa Gama. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.122, de 10 de março de 2006** - Modifica o Decreto nº 14.148, de 27 de março de 2003, que alterou os limites da Subunidade 02, incluiu a Subunidade 04 e instituiu AEIS I, na Macrozona 01-UEU 018. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.084, de 15 de fevereiro de 2006** - Define Regime Urbanístico da AEIS, categoria II, para fins de regularização do Loteamento denominado Chácara da Fumaça. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 15.053, de 20 de janeiro de 2006** - Dispõe sobre a aplicação da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.970, de 8 de novembro de 2005** (revoga o Decreto nº 12.714, de 23 de março de 2000) - Dispõe sobre a pavimentação de passeios públicos (com anexos). Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.993, de 1º de dezembro de 2005** - Altera o Decreto nº 12.715, de 24 de março de 2000 (aprovação e licenciamento de projetos). Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.912, de 12 de agosto de 2005** - Regulamenta o Art. 139 e o Anexo 9 do PDDUA. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.568, de 08 de junho de 2004** - Define regime urbanístico para AEIS, Tipo II, denominada Vila Batista Xavier, instituída pela Lei nº 8.150/98, situada na MZ 01, UEU 86, subunidade 08. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.518, de 30 de março de 2004** - Estabelece regime urbanístico para AEIS I (Vila Bororó). Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.428, de 02 de janeiro de 2004** - Regulamenta a Lei nº 9.162/03, que dispõe sobre a parceria da Administração Municipal com os empreendedores considerados urbanizadores sociais. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.370, de 1º de dezembro de 2003** - Regulamenta o inciso I do art.164 da Lei Complementar 434, de 1º de dezembro de 1999, relativo aos ajustes de limites do Modelo Espacial do PDDUA, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.203, de 11 de junho de 2003** - Institui a Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo - CTAAPS. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.185, de 09 de maio de 2003** - Dispõe sobre a organização e a estrutura do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.148, de 27 de março de 2003** - Define o Regime Urbanístico e os limites das AEIS que pertencem ao Programa Integrado Entrada da Cidade. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 14.061, de 13 de janeiro de 2003** - Define o Regime Urbanístico de AEIS I na Chácara da Fumaça. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 13.094, de 26 de novembro de 2001** - Introduz alterações na redação do Anexo 5 da Lei Complementar 434 (PDDUA), de 1º de dezembro de 1999, e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 13.116, de 16 de fevereiro de 2001** - Regulamenta os artigos 51 e 52 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999, que tratam da transferência de potencial construtivo. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 13.529, de 26 de Novembro de 2001** - Define regime urbanístico e altera limites da AEIS II, denominada Vila das Pedreiras, instituída pela Lei nº 8.150, com vistas a regularização do referido loteamento. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 13.044, de 14 de dezembro de 2000** - Regulamenta a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo adquirido ou permutado na vigência da LC 43/79 - 1º PDDU. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 12.925, 26 de setembro de 2000** - Institui a Comissão Técnica Específica de Viabilidade de Edificações e Atividades - CEVEA, dispõe sobre suas atribuições e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 12.716, de 23 de março de 2000** - Dispõe sobre as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

PORTO ALEGRE. **Decreto nº 12.715, de 23 de março de 2000** - Dispõe sobre o processo administrativo de aprovação e licenciamento de parcelamento do solo, edificações e obras em geral e dá outras providências. Disponível em http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=60 Acesso em 14.03.2010.

RECIFE

RECIFE. LEI Nº 16.113/95 - LEI PREZEIS – Dispõe sobre o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social- PREZEIS e dá outras providências. Disponível em << www.cidades.gov.br >> acesso em 12.02.2010.

RECIFE. LEI Nº 16.176/96 - LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife.

SANTO ANDRÉ

SANTO ANDRÉ. **Lei Orgânica município de Santo André, de 19 de abril de 1991**, publicada no Diário Oficial do Grande ABC – nº 7.696: B-06 – data 25/04/91. Disponível em <http://www.cmsandre.sp.ba.gov.br>

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004,** - Institui o novo Plano Diretor do município de Santo André, nos termos do artigo 82 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Título V, Capítulo III, da Lei Orgânica do Município de Santo André. Disponível em http://www.santoandre.sp.ba.gov.br/bn_con

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006** - Institui a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana. Disponível em http://www.santoandre.sp.ba.gov.br/bn_con

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006** - Dispõe sobre a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de baixa renda. Disponível em http://www.santoandre.sp.ba.gov.br/bn_con

SANTO ANDRÉ. **Lei nº 9.066, de 04 de julho de 2008** - Altera a Lei das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, **Lei nº 8.869, 18 de julho de 2006**, Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana, **Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006**, Plano Diretor do Município de Santo André, **Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004** e dá outras providências. Disponível em http://www.cmsandre.sp.ba.gov.br/.../om_isapi.dll?...-Lei%209.066 Cache

SÃO PAULO

SÃO PAULO. **LEI Nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Disponível << <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade>>> acesso em 05.02.2010

SÃO PAULO. **Decreto Nº 45.127, de 13 de agosto de 2004**. Altera disposições do Decreto nº

44.667, de 26 de abril de 2004, que dispõe sobre Zonas Especiais de Interesse Social e seus respectivos Planos de Urbanização, produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular; regulamenta os artigos 4º e 5º da Lei nº 13.657, de 31 de outubro de 2003, que concedem isenção de taxas incidentes sobre as edificações que discrimina; prevê a dispensa do pagamento de preços públicos nas hipóteses que especifica; e estabelece normas de competência. Disponível em << <http://www.sindusconsp.com.br> >> acesso em 05.02.2010

SÃO PAULO. **Decreto N° 44.667 de 26 de abril de 2004**. Regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular. Disponível em << <http://www.al.sp.gov.br> >> acesso em 05.02.2010

SÃO PAULO. **Lei 13.430/ 2002**. Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. Disponível << <http://portal.prefeitura.sp.gov.br> >> acesso em 05.02.2010