

CAMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Audiência Pública de Apresentação do Substitutivo do PL Nº 688/2013

REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

TEMÁTICA HABITAÇÃO



Relator Vereador Nabil Bonduki

Moradia digna: esse é o plano

- O PDE é o instrumento básico da política urbana para os próximos 16 anos e o tema da habitação se relaciona, dentre outros, com os seguintes princípios:
 - Função Social da Cidade;
 - Função Social da Propriedade Urbana e Rural;
 - Equidade e inclusão social e territorial;
 - Direito à Cidade;
 - Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
 - Gestão Democrática.

(Artigos 1º ao 5º)



Da casa pra cidade

Garantir o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer. (Art. 5º)



Diretrizes e objetivos

Os objetivos estratégicos se desdobram conforme as porções homogêneas de território, estabelecidos por macroáreas e nos objetivos estratégicos das políticas urbanas setoriais.

(Artigos 6º e 7º)



Moradia Social no PDE

- Habitação de Interesse Social - HIS 1
Famílias com renda de até 3 salários mínimos;
 - Habitação de Interesse Social - HIS 2
Famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos;
 - Habitação de Mercado Popular - HMP
Famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos;
- (Anexo - I)**



Moradia Digna



É aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, boas instalações sanitárias e atendimento adequado de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, manejo de resíduos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.'

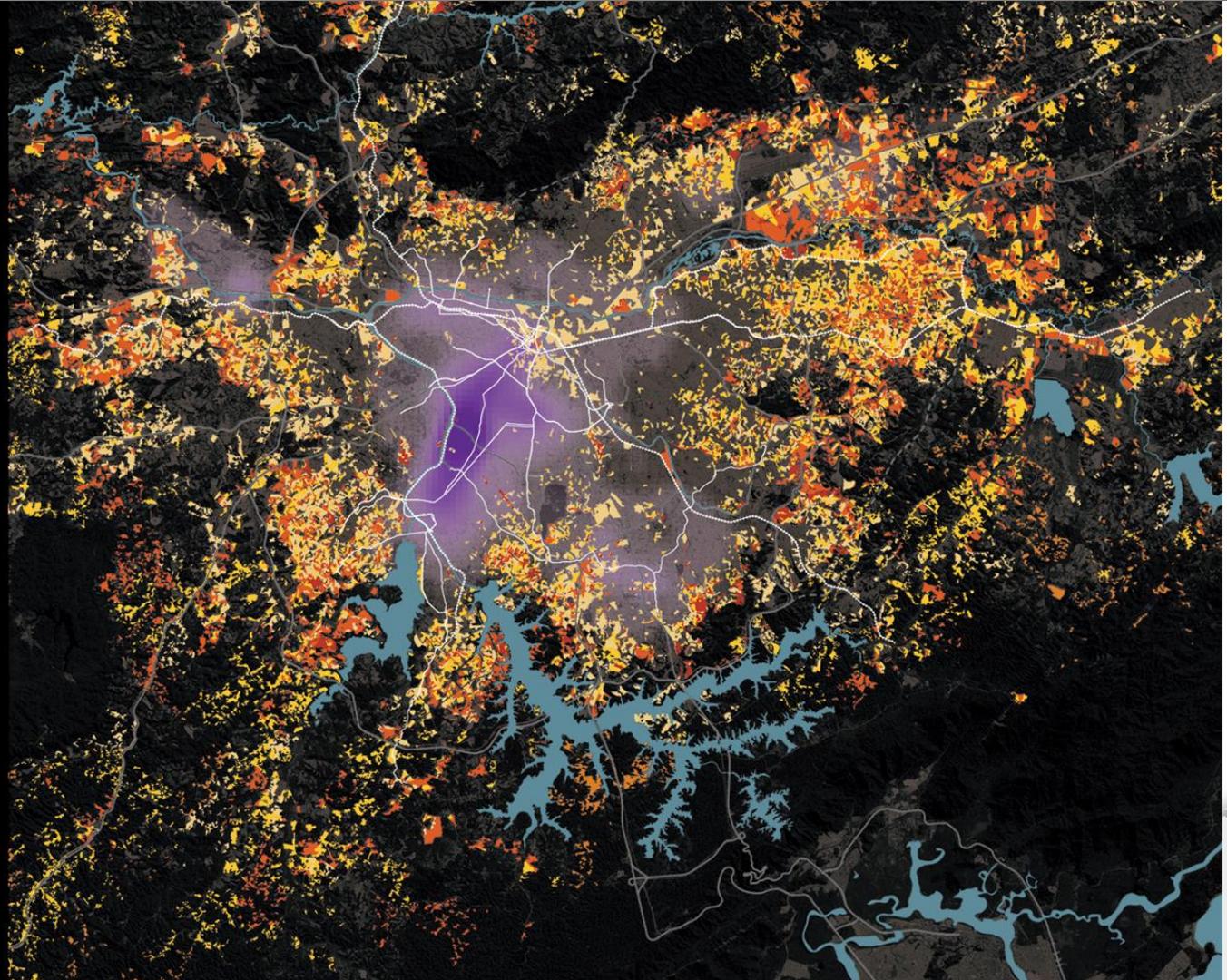
Desafio: promover o desenvolvimento econômico sustentável nas áreas com forte concentração habitacional

OPORTUNIDADES X
VULNERABILIDADE

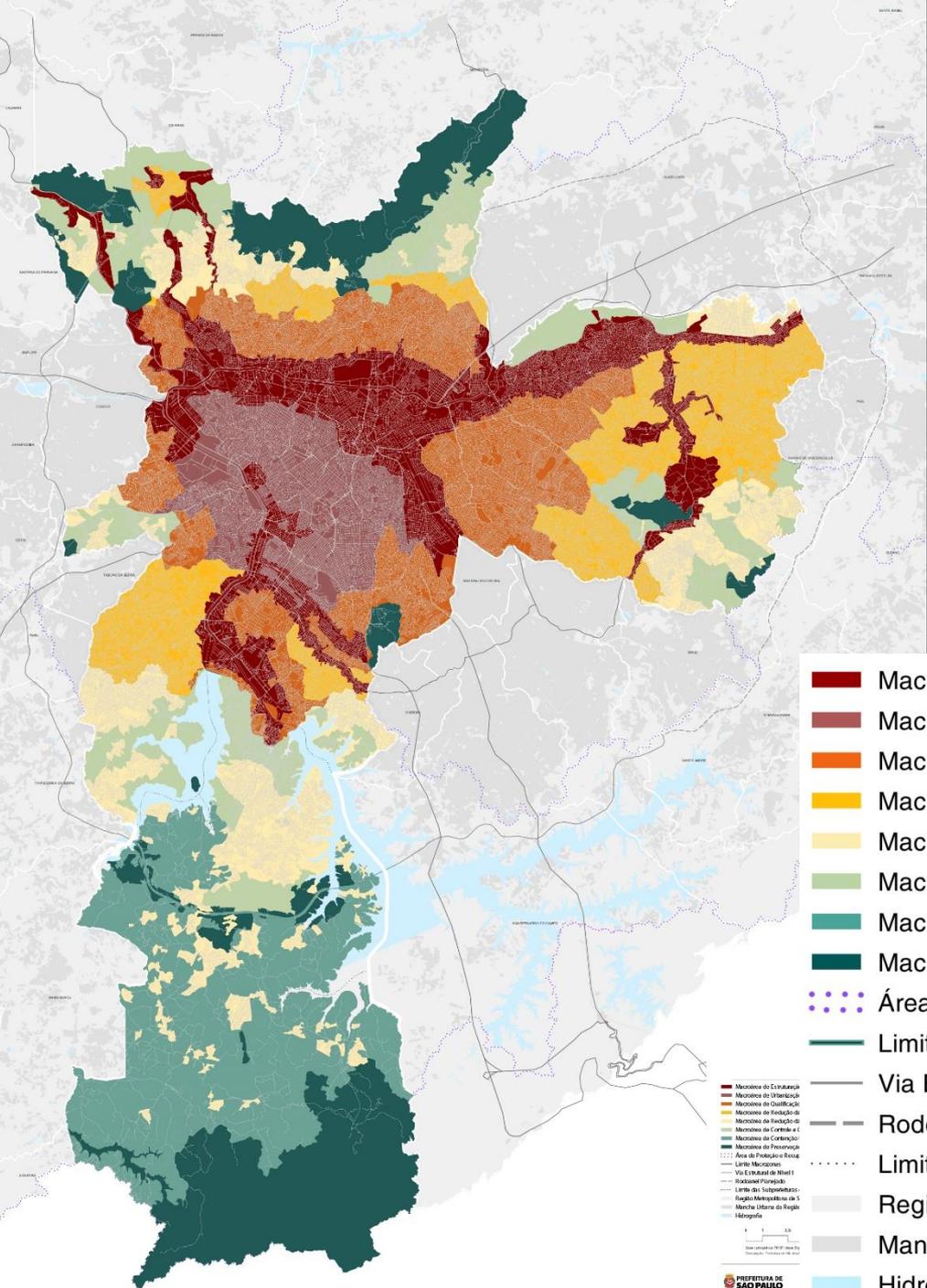
Empregos Formais

Índice Paulista de
Vulnerabilidade Social

- Vulnerabilidade Muito Alta
- Vulnerabilidade Alta
- Vulnerabilidade Média
- Vulnerabilidade Baixa



MAPA 2 MACROÁREAS



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
 - Macroárea de Urbanização Consolidada
 - Macroárea de Qualificação da Urbanização
 - Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
 - Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
 - Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
 - Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
 - Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
 - Limite Macrozonas
 - Via Estrutural de Nível 1
 - Rodoanel Planejado
 - Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo
 - Região Metropolitana de São Paulo
 - Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
 - Hidrografia
- Mapa elaborado em 07/2014
Escala: 1:500.000
- PREFEITURA DE
SAO PAULO**

MAPA 3A

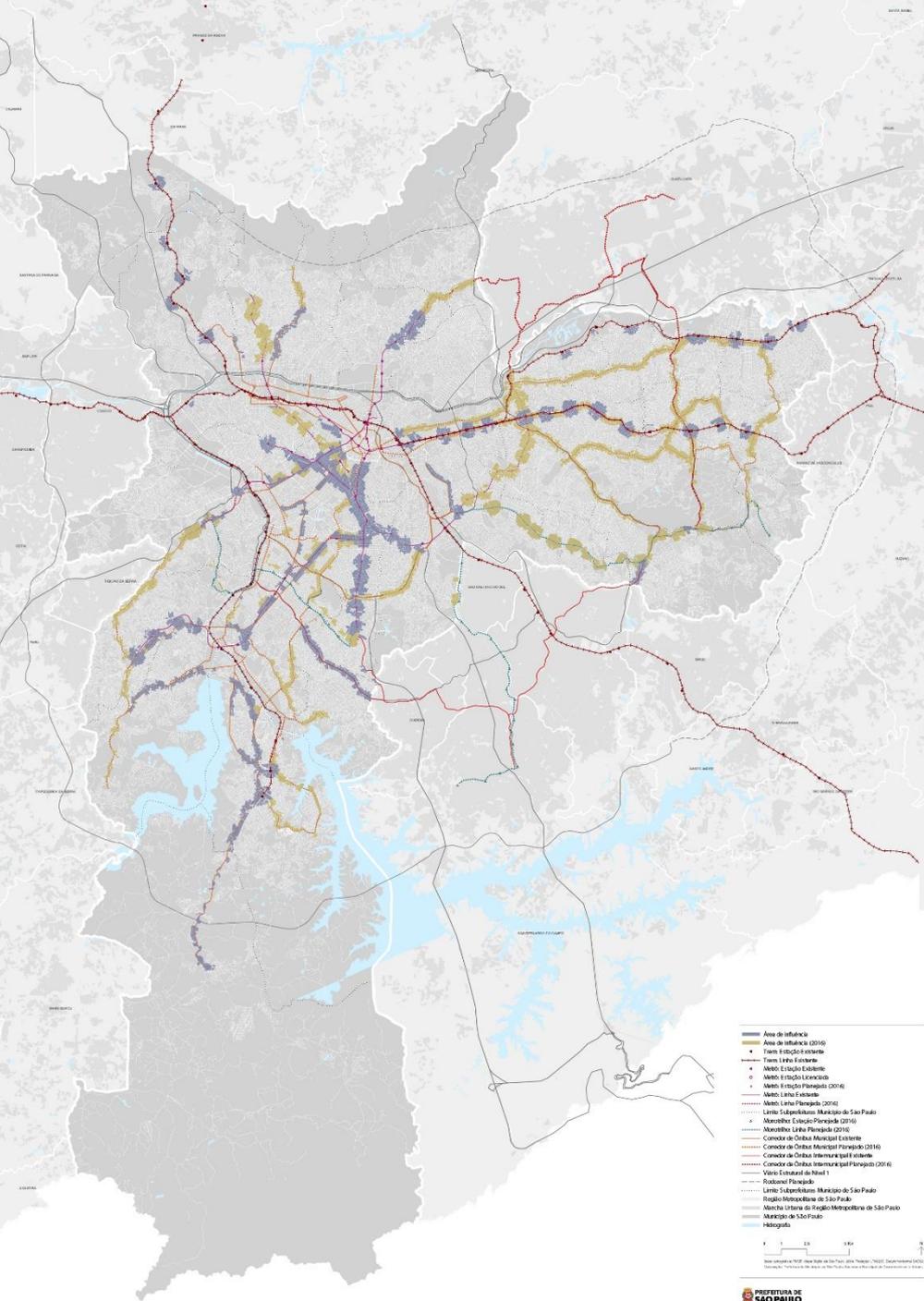
EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTOS

coeficiente máximo 4

**Miolo ainda não
verticalizado:**

coeficiente máximo 2

**Gabarito : 8 andares +
térreo**



Conceito de ZEIS

As ZEIS são áreas destinadas à moradia digna para a população da baixa renda em áreas urbanas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, áreas verdes e comércios locais, entre outros atributos.

(Artigos 31 e seguintes)



ZEIS 1

São áreas das favelas, loteamentos irregulares, cohabs, cdhus, ocupações consolidadas onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental, e, produção de habitação de interesse social



ZEIS 2



ZEIS 2: glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.

ZEIS 3



ZEIS 3: áreas com ocupações urbanas deterioradas e imóveis encortiçados ou glebas, lotes e edificações não utilizados e subutilizados e localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover empreendimentos de habitação de interesse social.

ZEIS 4

São áreas vazias ou subutilizadas localizadas nas áreas ambientalmente frágeis destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda residentes em assentamentos localizados na Macrozona de Proteção Ambiental;

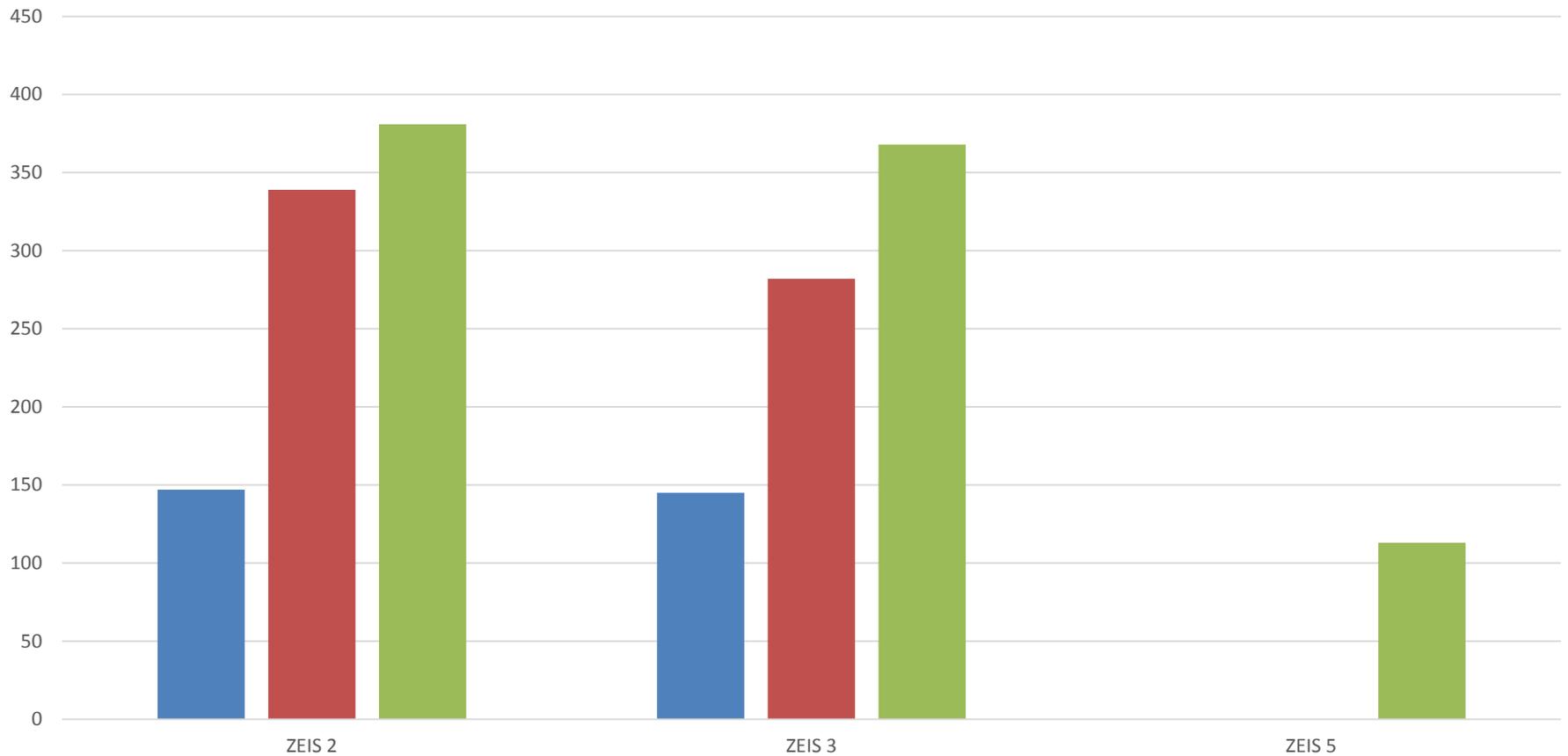


ZEIS 5



ZEIS 5: áreas bem dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos e caracterizadas pela presença de glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequados à urbanização e onde haja **interesse público ou privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular** e de interesse social.

Total de ZEIS - quantidade de áreas



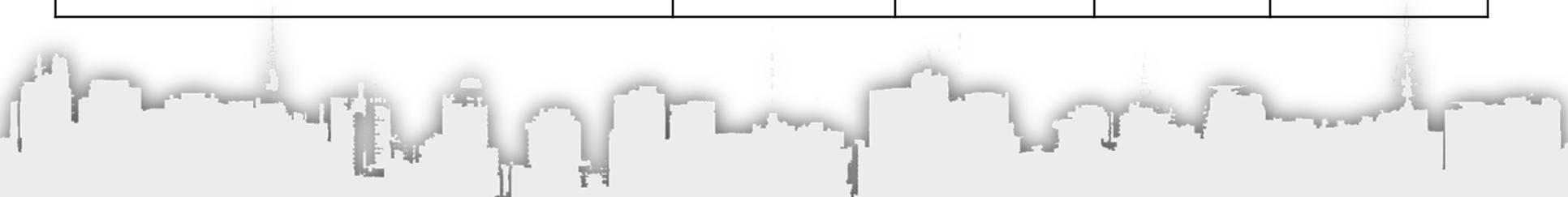
■ Núm. Perímetros vigentes 13.885

■ Total perímetros PL (vigentes+novos)

■ Total perímetros Proposta Relatoria (vigentes+novos)

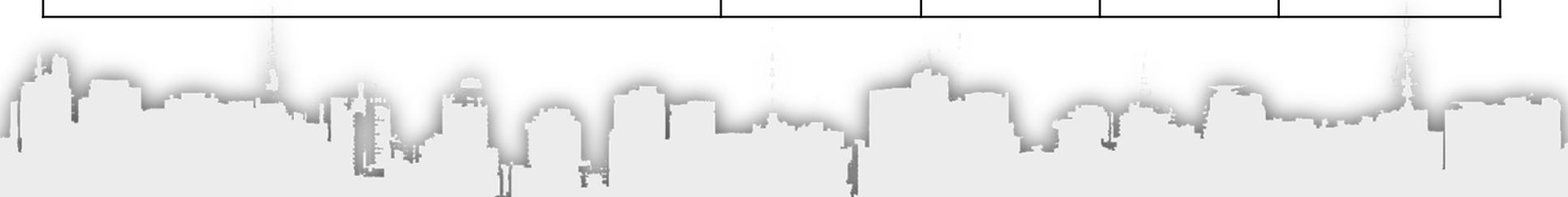
Quantidade de ZEIS - perímetros

	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 5	Total
Núm. Perímetros vigentes 13.885	147	145	0	292
Total perímetros PL (vigentes + novos)	339	282	0	621
Total perímetros Proposta Relatoria (vigentes + novos)	381	368	113	862

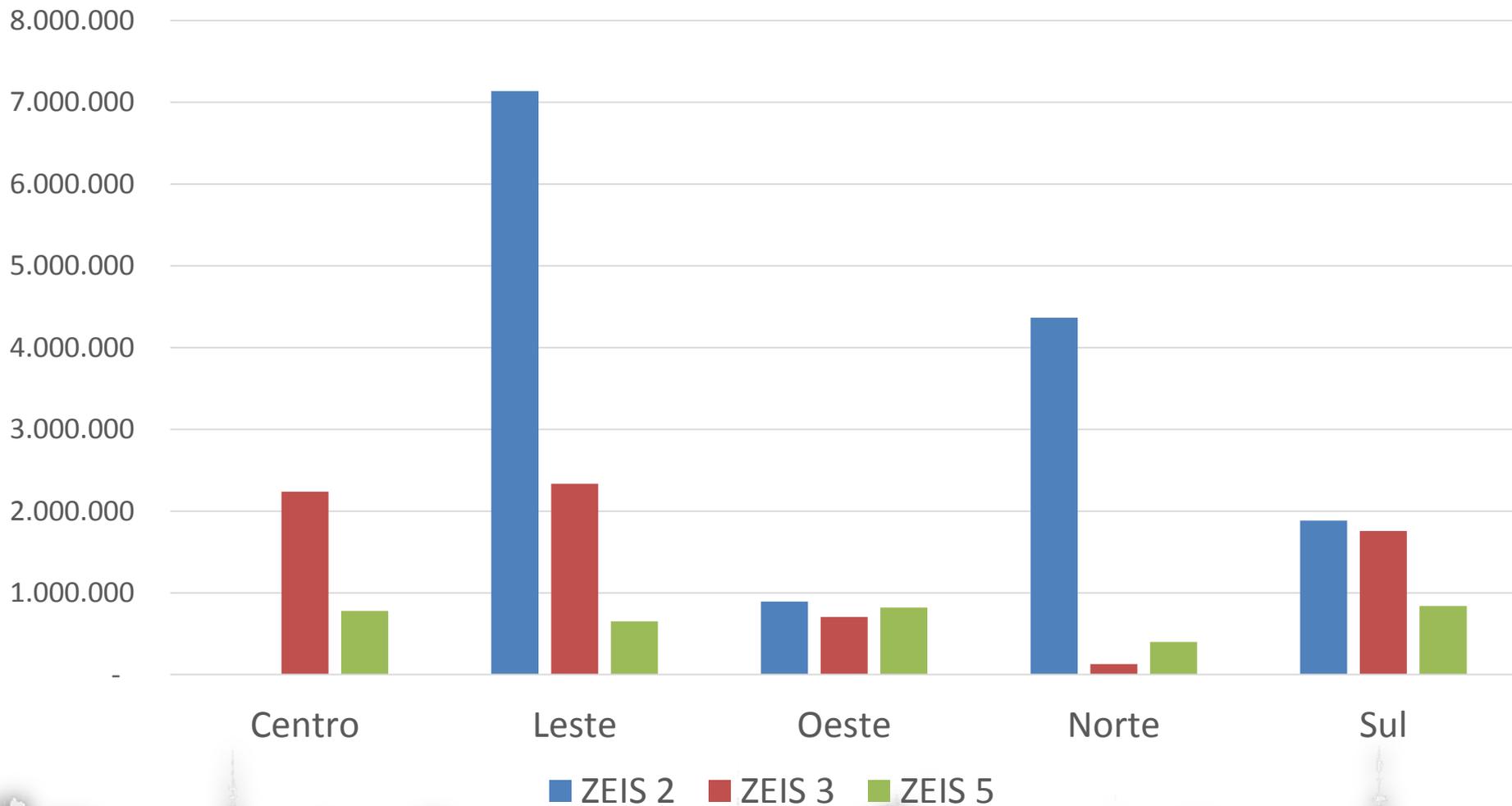


Quantidade de ZEIS – área (m²)

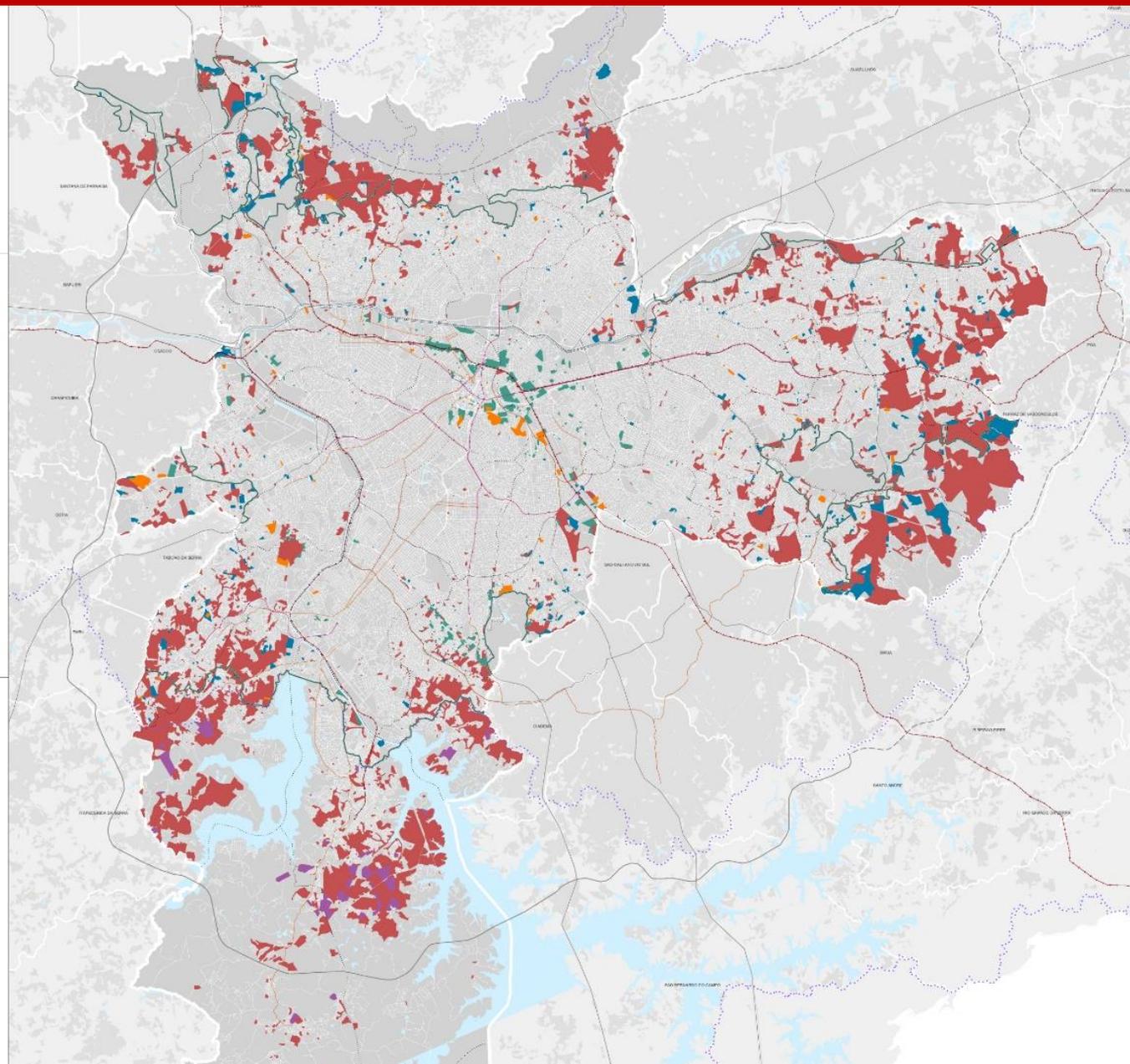
	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 5	Total
Área vigente (m²) 13.885	7.755.143	5.915.788	0	13.670.931
Total área (m²) PL (vigentes+novos)	13.933.184	7.881.778	0	169.543.160
Total área (m²) Proposta Relatoria (vigentes+novos)	14.278.455	7.163.736	3.487.094	24.929.285



ZEIS por Região - m2



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS



ZEIS 1 – Urbanização e regularização de assentamentos

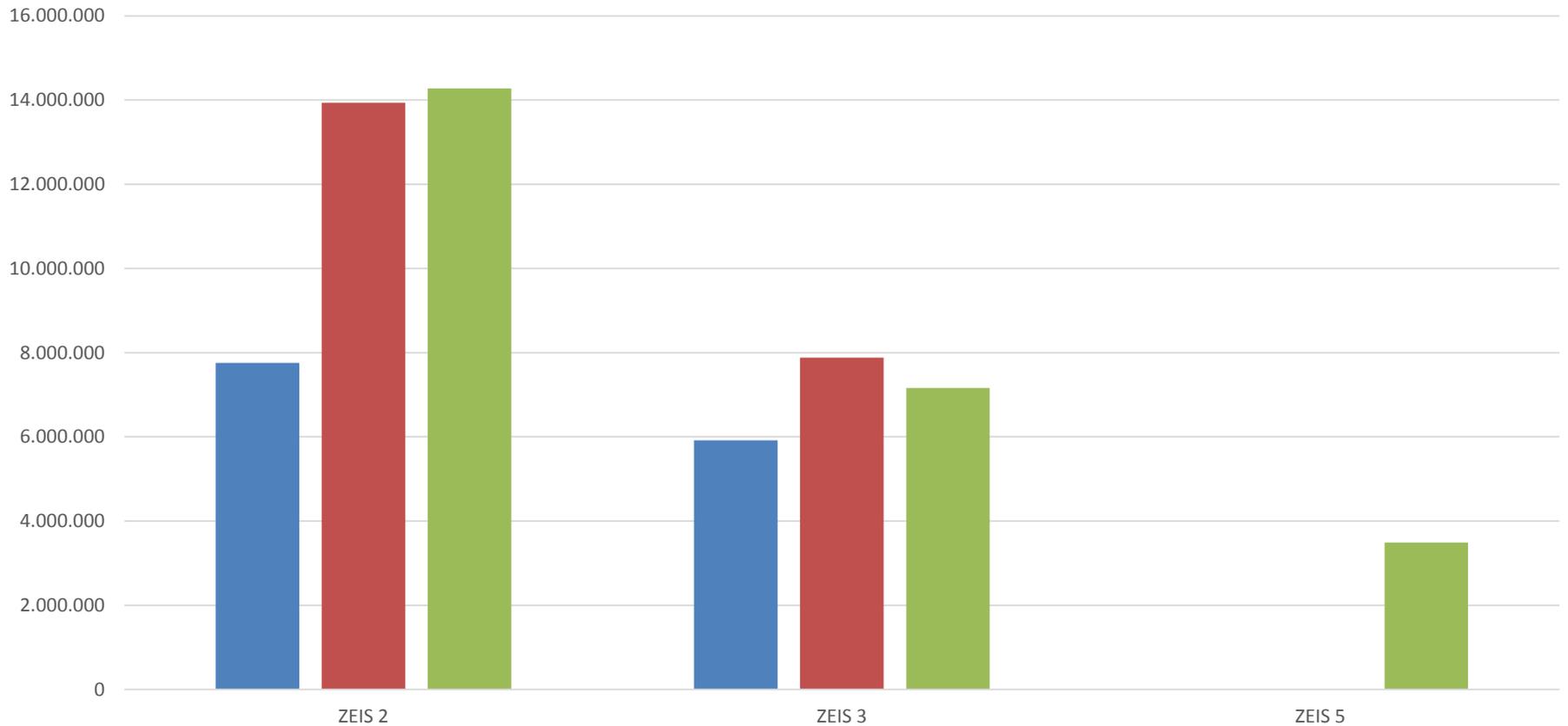
ZEIS 2 – HIS e HMP em áreas vazias

ZEIS 3 – HIS e HMP em áreas bem localizadas

ZEIS 4 – HIS para recuperação em mananciais

ZEIS 5 – destinadas ao mercado (HMP)

Total de ZEIS - Área - m2

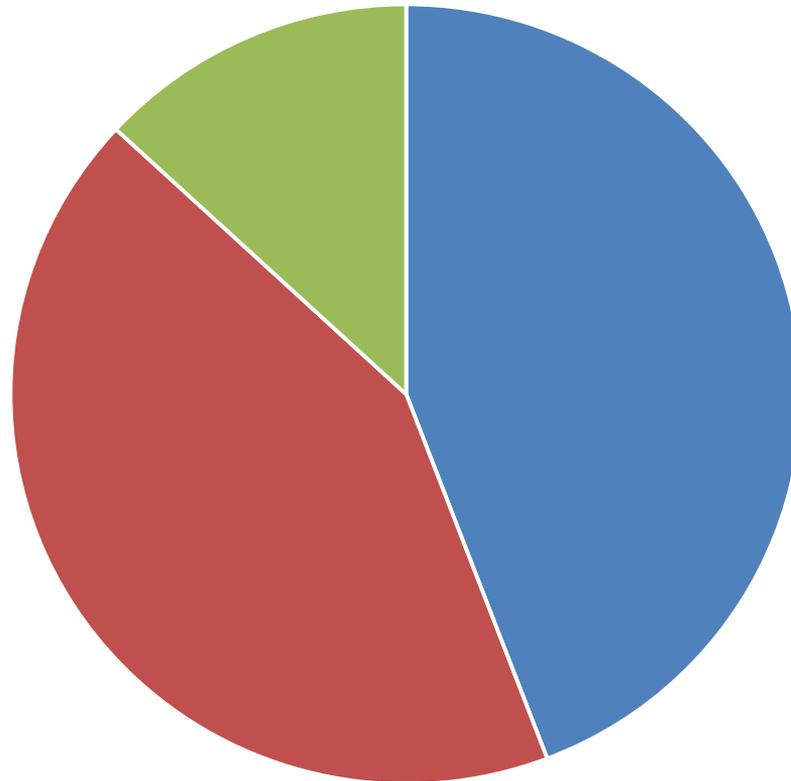


■ Área vigente (m²) 13.885

■ Total área (m²) PL (vigentes+novos)

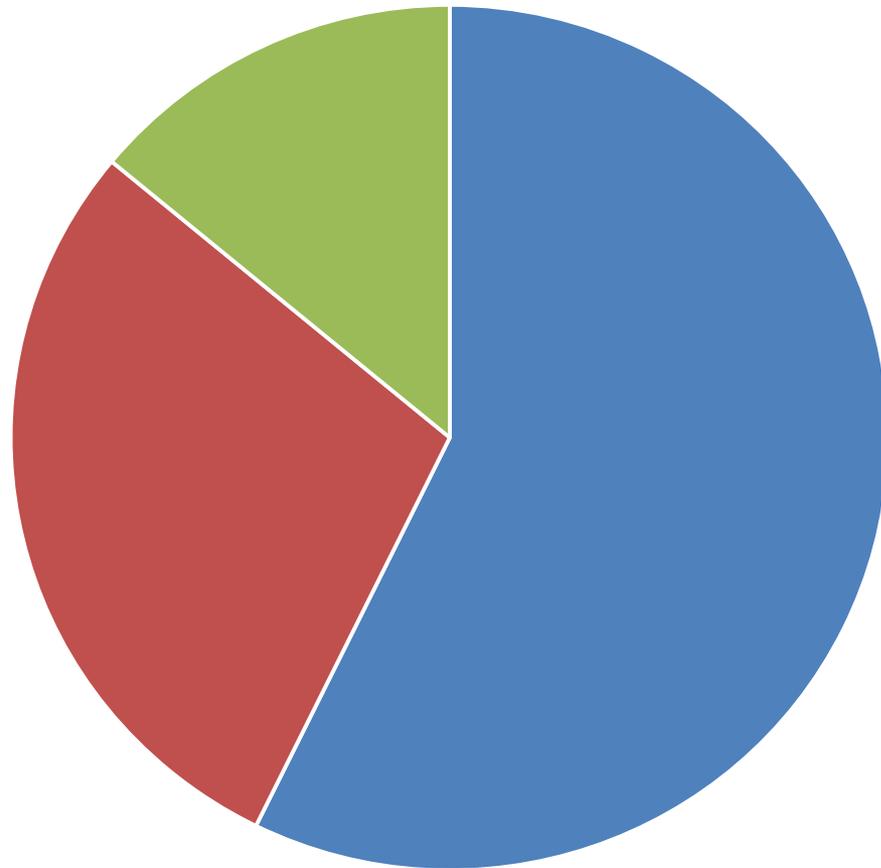
■ Total área (m²) Proposta Relatoria (vigentes+novos)

Total perímetros Proposta Relatoria (vigentes+novos)



■ ZEIS 2 ■ ZEIS 3 ■ ZEIS 5

Total área (m²) Proposta Relatoria (vigentes+novos)



■ ZEIS 2

■ ZEIS 3

■ ZEIS 5

O que se pode construir em ZEIS

Macrozona	ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento (a)		
		mínimo	básico	máximo
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	ZEIS 1	0,5	1,0	2,5
	ZEIS 2			4,0
	ZEIS 3 (c)			
	ZEIS 5 (b)			
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	ZEIS 1	NA	2,0 (d)	
	ZEIS 2			
	ZEIS 4			

NOTA:

- (a) Para as características de dimensionamento e ocupação dos lotes e recuos mínimos considerar o Quadro 2/j anexo à Lei 13.885/04.
- (b) Nas ZEIS 5 considerar o disposto para ZEIS 3 no Quadro 2/j anexo à Lei 13.885/04.
- (c) Na Operação urbana centro o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é igual a 1
- (d) Em áreas de proteção aos mananciais, observar a legislação estadual pertinente
- (e) Poderá ser dispensada a exigência de recuos desde que sejam garantidas as condições de aeração e insolação no interior dos cômodos definidos na legislação



Modernização do licenciamento

Detalhamento das regras de licenciamento por decreto permitirão a discussão e adoção de parâmetros urbanísticos e características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes não definidos no Quadro 3 mais adequados à realidade de cada tipo de intervenção; **Ex:** área mínima e máxima das unidades habitacionais, forma de comprovação do atendimento da demanda, etc.

(Artigo 51)



Para quem as ZEIS se destinam

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Outros usos
ZEIS 1, 2, 3 e 4	no mínimo 60%	permitido	no máximo 20%	permitido
ZEIS 5	no mínimo 40%		permitido	no máximo 20%



Conselho Gestor



É um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação de planos e projetos de urbanização e de regularização fundiária.

Projetos de intervenção

Características

- São exigíveis para todos os tipos de ZEIS;
- Serão elaborados pela Prefeitura ou pelo empreendedor, conforme o caso;
- Assistência técnica para as iniciativas promovidas pelas associações e beneficiários;

Devem conter:

- Participação dos interessados (a instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do plano de intervenção), bom diagnóstico, bom projeto e estratégia de pós ocupação.



Como viabilizar a moradia nas ZEIS

- No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados pelo FUNDURB para compra de terra para HIS Faixa 1 em áreas bem localizadas;
- No mínimo 25% dos recursos arrecadados nas próximas operações urbanas para compra de terra e produção habitacional e regularização fundiária.



Política de Habitação Social

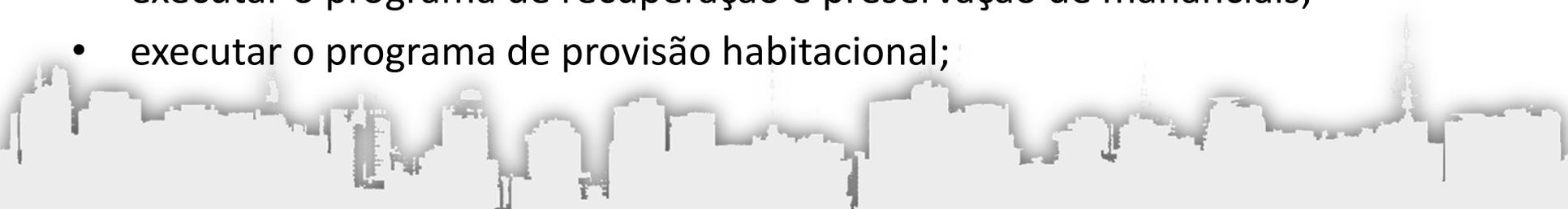
Objetivos e diretrizes:

- assegurar o direito à moradia digna como direito social;
- reduzir o déficit habitacional;
- reduzir as moradias inadequadas.

Estratégias:

Ações Prioritárias na Habitação Social

- revisar o Plano Municipal de Habitação vigente em até 01 ano;
- executar o programa de urbanização e regularização de assentamentos precários;
- executar o programa de recuperação e preservação de mananciais;
- executar o programa de provisão habitacional;



Ações prioritárias

- adotar mecanismos de financiamento a longo prazo e investimentos com recursos orçamentários a fundo perdido;
 - implementar política de aquisição de terras urbanas adequadas para HIS
- Faixa 1
- integrar a política habitacional do Município ao (SNHIS);
 - criar sistema de monitoramento e avaliação da política pública habitacional;
 - estabelecer critérios e procedimentos para a distribuição das novas Habitações de Interesse Social considerando as necessidades dos grupos sociais mais vulneráveis e as formas de funcionamento de organizações e movimentos sociais;
 - apoiar associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social de moradia;
 - revisar e implementar o programa de locação social para HIS Faixas 1 e 2;
- 

Serviço Público de Moradia Social

É a ação de iniciativa pública realizada com a participação direta dos beneficiários finais e das entidades da sociedade civil, que associa a produção habitacional de interesse social, ou as demais formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando-os às características de grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social.

(Artigo 271 e seguintes)



DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As propriedades precisam ter um uso bom para toda a cidade.



DIREITO À CIDADE: universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- **Onde se aplicam estes instrumentos:**
 - ZEIS 2, 3 e 5;
 - Operação Urbana Centro;
 - áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
 - perímetros das Operações Urbanas Consorciadas;
 - perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca



QUEM NÃO CUMPRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:



SOLO URBANO NÃO EDIFICADO:

lotes e glebas com área superior a 500 m² (antes do desmembramento ou em conjunto com outros lotes), com CA = 0

QUEM NÃO CUMPRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:

- **SOLO URBANO SUBUTILIZADO:** lotes e glebas com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) que apresentem CA inferior ao mínimo (quadros 2 e 2A)

EXCEÇÕES: IMÓVEIS QUE

- abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;
- integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes ou cumpram função ambiental relevante;
- classificados como ZEPEC, tombados, ou em processo de tombamento;
- estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas

Quem não cumpre a Função Social da Propriedade: Solo urbano não edificado



SOLO URBANO NÃO UTILIZADO:

aqueles com aproveitamento igual ou superior ao mínimo definido nos Quadros 2 e 2A anexos e que tenham, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de 1 ano ininterrupto

Quem não cumpre a Função Social da Propriedade: Solo urbano subutilizado e não utilizado

QUADRO 2 (parcial): Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana

Macrozonas	coeficiente de aproveitamento (CA)		
	mínimo	básico	máximo
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1	4
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	NA		2



QUADRO 2A (parcial): Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana

Macrozonas	Macroáreas		Coeficiente de aproveitamento			
			mínimo	básico	máximo	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5	1	2	
		Centro				
		Jurubatuba				
		Vila Leopoldina				
		Mooca-Vila Carioca				
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan				
		Jacu-Pêssego				
		Cupecê				
		Arco Leste				
		Noroeste				
	Urbanização Consolidada		0,3			
	Qualificação da Urbanização					
	Redução da Vulnerabilidade					
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Redução da Vulnerabilidade e Controle Ambiental		NA		1	
	Controle e Qualificação Urbana e Ambiental					
	Contenção Urbana e Uso Sustentável				0,1	0,1
	Preservação de Ecossistemas Naturais				NA	NA

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- Aplica sobre os imóveis que não cumprem sua função social;
- Notificação pela Prefeitura:
 - prazo de 1 ano a partir da notificação para protocolar pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação do imóvel;
 - iniciar a execução do parcelamento ou edificação do imóvel no prazo máximo de 2 anos (a partir do alvará de execução do projeto);
 - Prazo máximo de 5 anos para a conclusão do parcelamento ou edificação (empreendimentos de grande porte podem ser feitos em etapas)

OBS: Nos setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, onde forem previstos projetos de reestruturação urbanística, o primeiro prazo será contado a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel

SE HOUVER DESCUMPRIMENTO, AO FINAL DESSES PRAZOS, COMEÇA A VALER O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

- Aplica sobre os imóveis que não respeitarem a notificação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU (dobradas a cada ano), pelo prazo de 5 anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15%.
- Não há isenções;
- Comprovado o PEUC, o lançamento do IPTU será normalizado no exercício seguinte.

OBS: Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação

**AO FINAL DESTES PRAZO, O IMÓVEL PODE SER DESAPROPRIADO
MEDIANTE PAGAMENTO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

- **Títulos da dívida pública** terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal no 10.257, de 2001.
- A Prefeitura poderá desapropriar os imóveis ao final do prazo de 5 anos de IPTU progressivo, por meio de decreto de desapropriação (a PMSP tem prazo de 1 ano para publicar o decreto);
- Caso não haja interesse da PMSP, ela poderá alienar o bem a terceiros



PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

O IMÓVEL NÃO CUMPRE
SUA FUNÇÃO SOCIAL

NÃO PARCELOU,
NÃO EDIFICOU OU
NÃO UTILIZOU

NÃO PARCELOU,
NÃO EDIFICOU OU
NÃO UTILIZOU

O IMÓVEL PASSA A SER
DA PREFEITURA, PARA
FINS SOCIAIS

NOTIFICAÇÃO: PEUC

IPTU PROGRESIVO NO TEMPO

DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA
DÍVIDA PÚBLICA



LISTAGEM DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS POR NÃO CUMPREM SUA FUNÇÃO SOCIAL

- Objetivo: transparência e controle social;
- Quem controla: o CMPU (avanço: relatórios anuais)
- A listagem deverá conter as informações de identificação do imóvel e qual instrumento se aplica a ele e as datas de aplicação do instrumento.
- Prazos:
 - publicação da listagem até 6 meses depois da aprovação desta lei;
 - Notificação do imóvel em até 30 dias da publicação da listagem;
 - Caso o proprietário cumpra a obrigação exigida, a PMSP terá 2 meses para verificar o efetivo parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e proceder a sua exclusão da listagem



CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

- **Conceito (Estatuto da Cidade):**

- forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação;
- o proprietário transfere à PMSP seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.
- O valor das unidades a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras

- **Objetivo:**

- viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao PEUC, independentemente da notificação a seus proprietários



DIREITO DE PREEMPÇÃO

- **Conceito:**
 - confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares
- **Aplicação:** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
 - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - regularização fundiária;
 - constituição de reserva fundiária;
 - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
 - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

DIREITO DE PREENPÇÃO

- **Imóveis:**

- indicados pela PMSP em lei (inclusive nos Planos Regionais);
- A PMSP terá preferência na aquisição do imóvel no prazo de 5 anos

- **Outros interessados no imóvel:**

- Na existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar a intenção de venda à PMSP.
- A PMSP, se tiver interesse, deverá informar o proprietário em 30 dias.
- Ao final deste prazo, o proprietário poderá concluir a venda

- **Acesso à informação pela PMSP:**

- publicidade à incidência do direito de preempção;
- controles administrativos e por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU

ARRECAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

- **Conceito:**
 - imóveis vagos; abandonados; Em que o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio; sem que estejam na posse de outros;
 - Imóveis cuja posse tenha sido cessada por inadimplência;
 - Após 3 anos da constatação do abandono, o imóvel poderá ser incorporado á propriedade do Município
- **Arrecadação:**
 - Por medidas administrativas necessárias para a encampação e arrecadação dos bens abandonados pela SMDU;
 - medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registrário Imobiliário pela Secretaria de Negócios Jurídicos



ARRECAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

- **Utilização do imóvel arrecadado:**
 - Programas de habitações de interesse social;
 - Programas de regularização fundiária
 - Programas de quaisquer outras finalidades urbanísticas
- **Caso o imóvel não seja arrecadado pela PMSP:**
 - Motivos de impossibilidade: características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira da PMSP
 - Procedimento: o bem deverá ser leiloado e o valor arrecadado será destinado ao **Fundo Municipal de Habitação** para a aquisição de **terrenos e glebas**



COTA DE SOLIDARIEDADE

Empreendimento de 20.000m² de área construída computável



COTA DE SOLIDARIEDADE

- **Cota de Solidariedade** é a exigência, aplicável a empreendimentos privados de grande porte ou causadores de impacto urbano, correspondente à doação de áreas para o Município, para fins de produção de HIS;
- **Aplicação:** Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² deverão destinar adicionalmente 10% da área construída para HIS, voltadas a atender famílias com renda até 6 salários mínimos

A ÁREA CONSTRUÍDA DESTINADA À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO EMPREENDIMENTO REFERIDO NO CAPUT DESSE ARTIGO SERÁ CONSIDERADA NÃO COMPUTÁVEL

COTA DE SOLIDARIEDADE

- **Alternativas:** o empreendedor poderá:
 - Produzir empreendimento de habitação de interesse social com no mínimo a mesma área construída exigida no caput desse artigo em outro terreno, desde que situado na mesma macroárea;
 - Doar à prefeitura terreno com área equivalente a 10% (dez por cento) da área do terreno do empreendimento, situado na mesma macroárea.
- Caso a exigência seja cumprida desta forma, o empreendimento poderá se beneficiar de acréscimo de 10% na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.



COTA DE SOLIDARIEDADE

- Nas áreas de influência dos eixos:

**20.000 m²
de área construída
computável**

**COTA DE
SOLIDARIEDADE**

**2.000 m² de AC para
a cota de
solidariedade
(+ ou - 30 UH)**

EQUIVALEM A

**5.000 m²
de TERRENO
(C_{Amax} = 4)**

**COTA DE
SOLIDARIEDADE**

**500 m² de TERRENO
para a cota de
solidariedade**

COTA DE SOLIDARIEDADE

- Fora das áreas de influência dos eixos:

**20.000 m²
de área construída
computável**

**COTA DE
SOLIDARIEDADE**

**2.000 m² de ACC
para a cota de
solidariedade
(+ ou - 30 UH)**

EQUIVALEM A

**10.000 m²
de TERRENO
(C_{Amax} = 2)**

**COTA DE
SOLIDARIEDADE**

**1.000 m² de
TERRENO para a cota
de solidariedade**

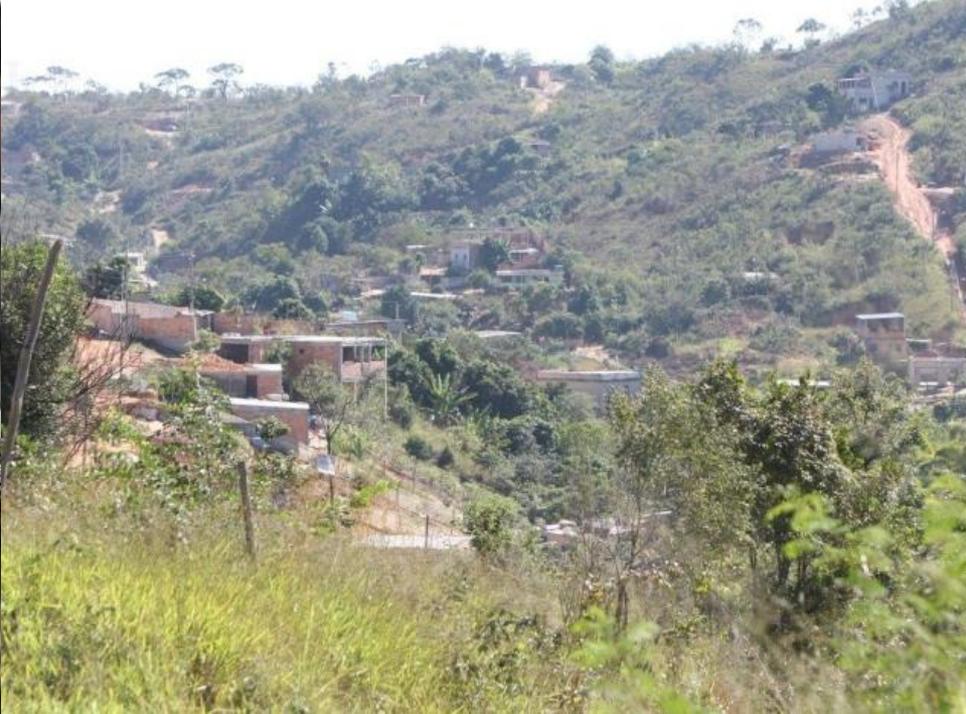
DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1. Segurança de posse (documento, título);
2. É uma responsabilidade do poder público e uma obrigação do estado;
3. Tem que ser participação da população envolvida, com controle social;
4. Busca a melhoria da qualidade de vida (saneamento/urbanização dos assentamentos)





- ESPAÇOS A SEREM CONECTADOS NO PROJETO
- CAMINHOS PRINCIPAIS
- CAMINHOS SECUNDÁRIOS
- CÓRREGO



AVANÇOS DA PROPOSTA DO PLANO DIRETOR SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- reconhece a iniciativa das próprias comunidades na elaboração dos projetos de regularização;
- A Prefeitura poderá atuar no cadastro e na elaboração de projetos para áreas em processo de usucapião;
- Instrumento de luta na garantia do acesso à terra, manutenção das populações, do direito à cidade



- **CONFLITOS FUNDIÁRIOS:** O plano traz os conceitos, indica a necessidade do debate permanente do tema, pela elaboração do Plano Municipal de Mediação de Conflitos fundiários

AVANÇOS DA PROPOSTA DO PLANO DIRETOR SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Prevenção de Conflitos Fundiários Urbanos:

- Combater o **déficit habitacional**;
- garantir o direito à moradia digna e adequada e à cidade
- gestão democrática das políticas urbanas;
- garantia do acesso à terra urbanizada bem localizada, e da segurança da posse para a população de baixa renda.

Mediação de Conflitos Fundiários Urbanos:

- Medidas coordenadas pela Prefeitura, visando o acordo através do diálogo entre as partes, instituições, órgãos públicos e entidades da sociedade civil;
- Buscar a garantia do direito à moradia digna e adequada e impedir a violação dos direitos humanos.



CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

- Aplicada em áreas públicas;
- contrato firmado pela Prefeitura e pessoa interessada, pelo qual é transferido o uso de imóvel público, sendo **oneroso (pago) ou gratuito**;
- transfere o uso do terreno para que seja utilizado em fins específicos, no caso moradia de interesse social;
- Pode ser cancelado pela Prefeitura se:
 - o concessionário mudar o uso previsto na concessão
 - descumprimento de cláusula do contrato.
- A Concessão (não o imóvel) pode ser transferida para herdeiros, desde que garanta a destinação do terreno prevista no contrato.
- Tem caráter de escritura pública;
- É de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

- **Conceito:** direito de posse, vitalícia e transferível por herança, de área urbana de propriedade pública
- **Quem pode pedir a CUEM:**
 - Moradores que, até 30 de junho de 2001, residiam em área urbana de até 250 m², de propriedade pública, por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição;
 - Não pode ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural (Medida Provisória nº 2.220, de 2001);
 - Além da moradia, poderão ser preservadas as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços, templos religiosos e outros.

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

- **CUEM garante o direito de posse:**
 - Individual ou coletiva;
 - No imóvel;
 - Em local diferente nos seguintes casos:
 - área de risco;
 - área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público;
 - Em que houver necessidade de remoção por motivo de projeto e obra de urbanização;
 - área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
 - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

EM LOCAL DIFERENTE:

A MORADIA DEVERÁ ESTAR LOCALIZADA PRÓXIMA AO LOCAL DE ORIGEM OU EM OUTRO LOCAL QUE O BENEFICIÁRIO CONCORDE

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Responsabilidade da PMSP:

- Promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de CUEM;
- O atendimento habitacional em programas de apoio habitacional, tais como bolsa aluguel, aluguel social, parceria social, ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros; será realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de habitação de interesse social.



DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA E LEGITIMAÇÃO DE POSSE

- **demarcação urbanística:**

- Delimitação de uma área ocupada por moradia de baixa renda,
- Propriedade pública ou privada,
- Serve para a realização de procedimentos de regularização fundiária de interesse social;
- Somente o poder público pode fazer a demarcação urbanística e reconhecer a posse dos moradores por meio da legitimação de posse;
- Agiliza os processos de regularização fundiária de interesse social em situações que anteriormente só podiam ser tratadas por meio de ações judiciais de usucapião;
- É um processo administrativo;
- Se não houver contestação judicial pelo proprietário, ao final de 5 anos, o poder público passa a propriedade para o morador, por meio da **Legitimação da Posse**

ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA, URBANÍSTICA E SOCIAL GRATUITA:

- Considerando a necessidade de trabalho de profissionais para elaborar e implementar os Plano de Intervenção para regularização fundiária.
- Cabe à Prefeitura disponibilizar assessoria técnica, jurídica, urbanística e social à população para regularização fundiária.
- Garantir os serviços profissionais necessários à garantia da moradia digna urbana e de imóveis rurais visando a qualificação ambiental e regularização dos imóveis.
- Será disponibilizada aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de HIS e agricultura familiar.

