

## COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE



**Grupo 4. Moradia - Produção Habitacional e ZEIS.**

**Proposta de Substitutivo  
ao PL Nº 688/2013  
Revisão do Plano Diretor  
Estratégico.**



# 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.

# Instrumentos Urbanísticos

- Parcelamento e edificação compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo;
- Desapropriação sanção;
- Consórcio Imobiliário;
- Direito de Preempção;
- Arrecadação de bens abandonados;
- Cota de Solidariedade;
- Direito de Construir;

**(Artigos 82 a 107)**



# 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



# Dimensão social: habitação – ZEIS 1



# 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.**



# Dimensão social: habitação – 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.**

# Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 3



# 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;**

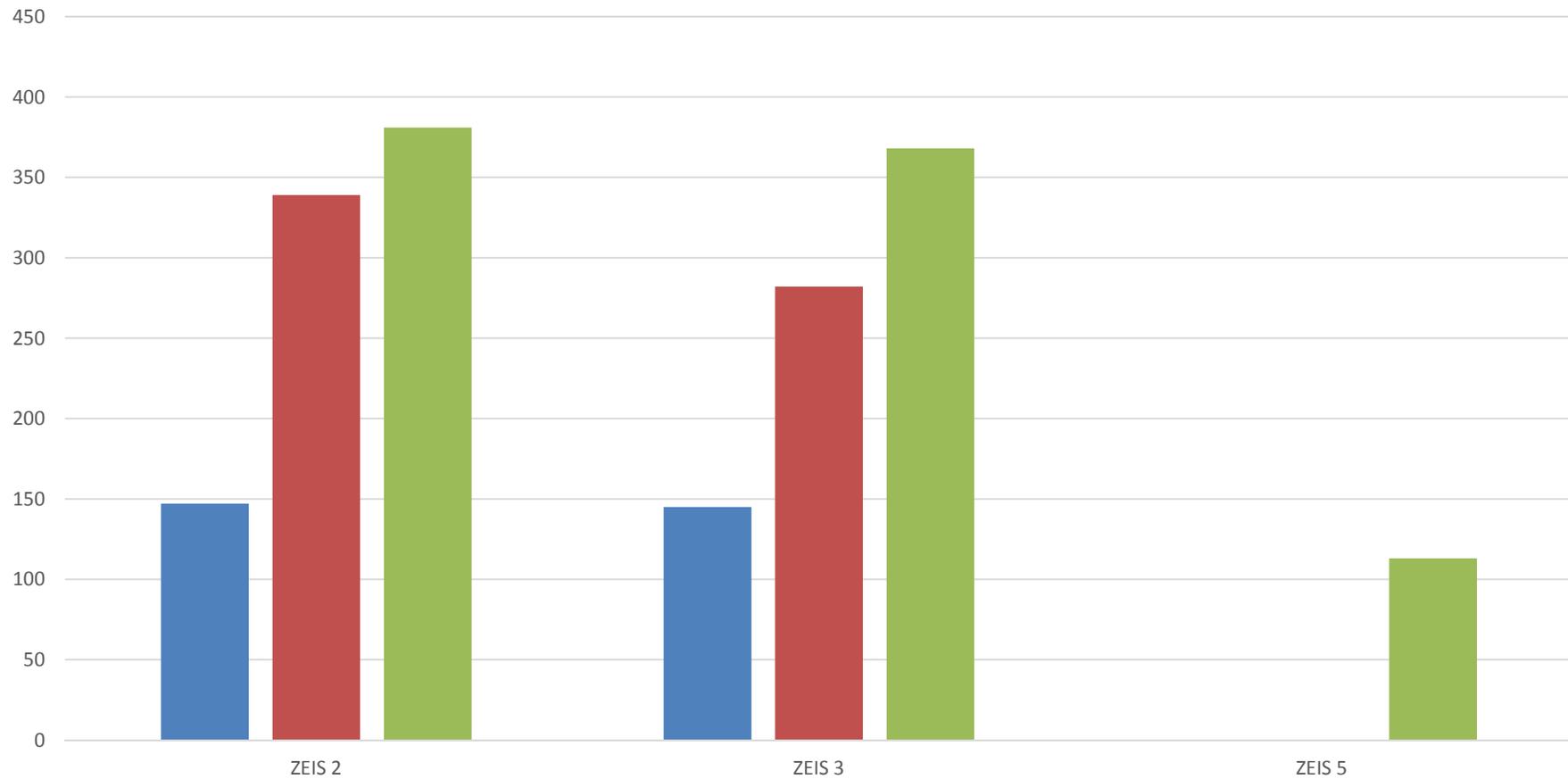


## Dimensão social: habitação – ZEIS 5



**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

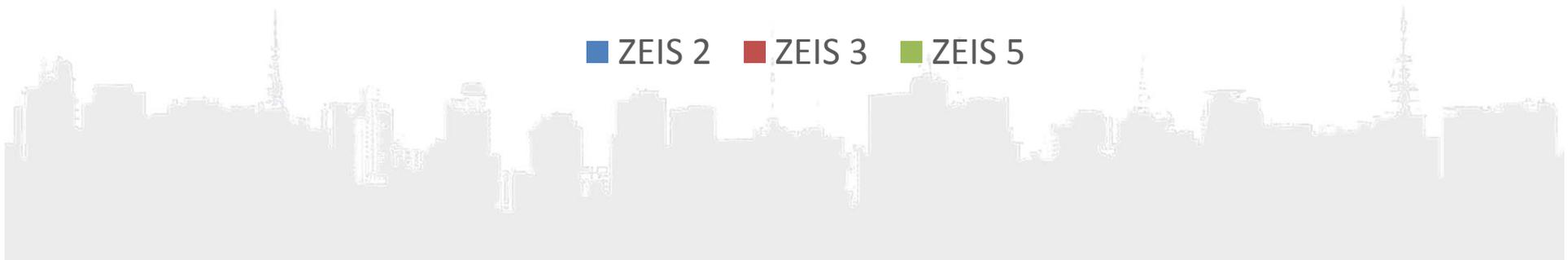
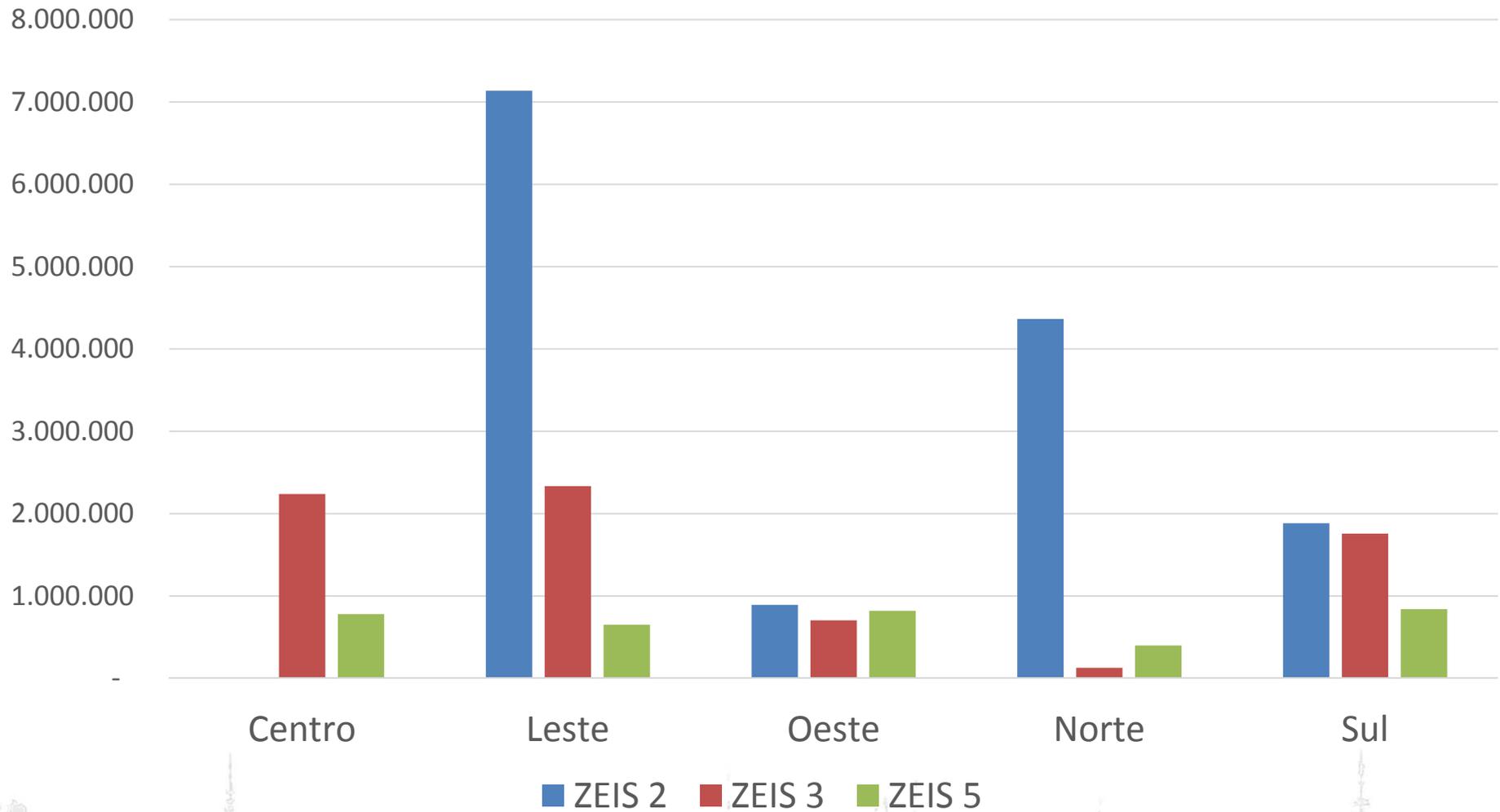


# Quantidade de ZEIS – área (m<sup>2</sup>)

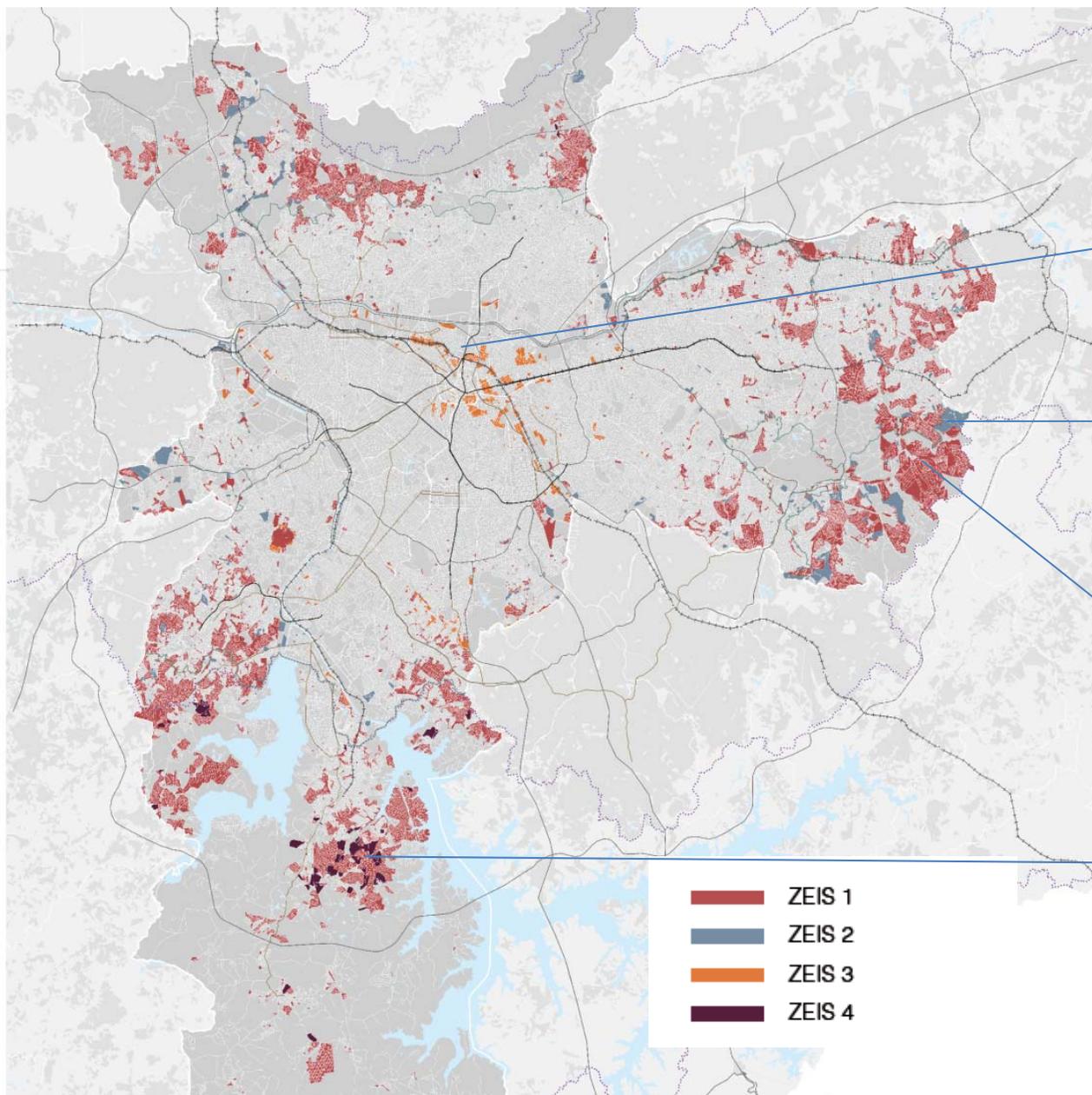
	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 5	Total
Área vigente (m <sup>2</sup> ) 13.885	7.755.143	5.915.788	0	13.670.931
Total área (m <sup>2</sup> ) PL (vigentes+novos)	13.933.184	7.881.778	0	169.543.160
Total área (m <sup>2</sup> ) Proposta Relatoria (vigentes+novos)	14.278.455	7.163.736	3.487.094	24.929.285



# ZEIS por Região - m2



# Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS



**ZEIS 3 – HIS e HMP em áreas bem localizadas**

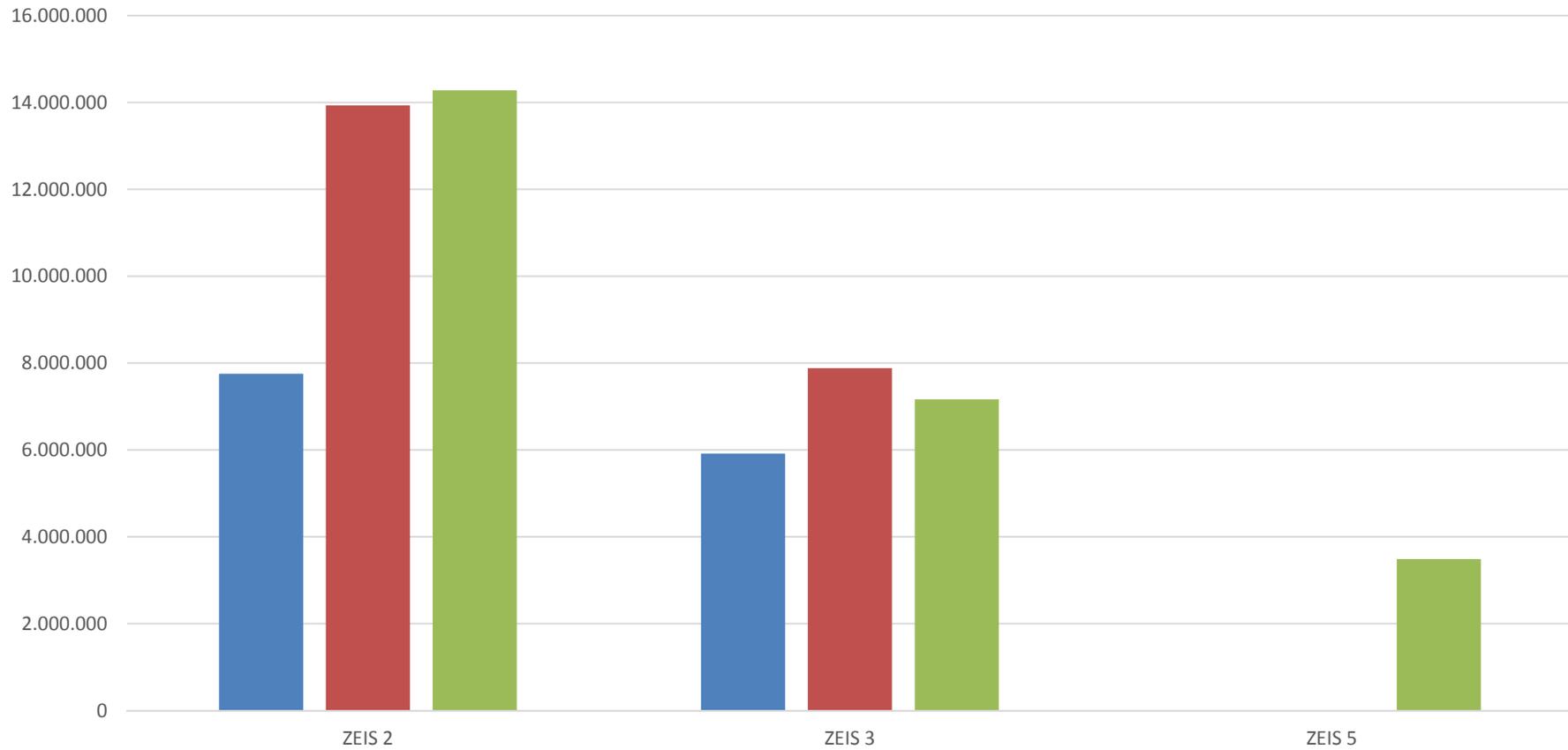
**ZEIS 2 – HIS e HMP em áreas vazias**

**ZEIS 1 – Urbanização e regularização de assentamentos**

**ZEIS 4 – HIS para recuperação em mananciais**

**ZEIS 5 – destinadas ao mercado (HMP)**

# Total de ZEIS - Área - m2

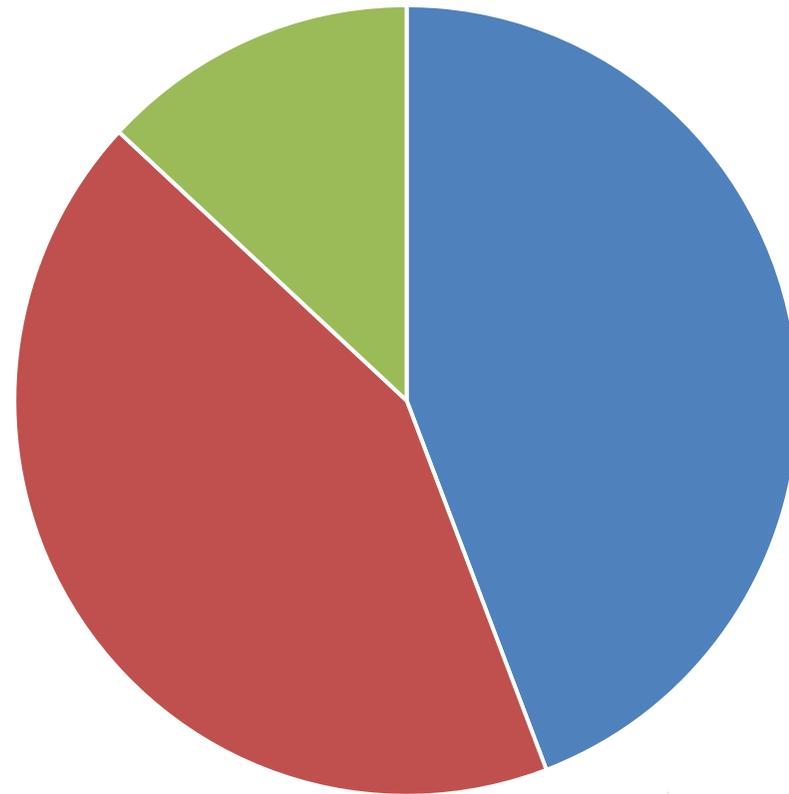


■ Área vigente (m²) 13.885

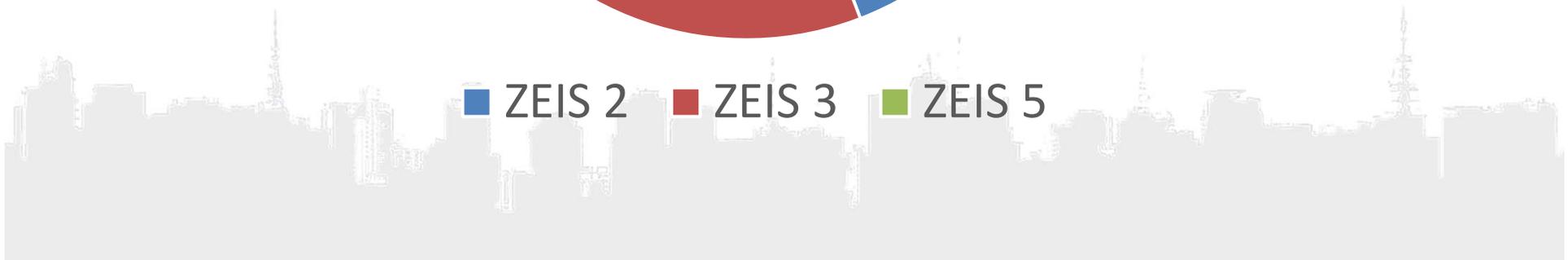
■ Total área (m²) PL (vigentes+novos)

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

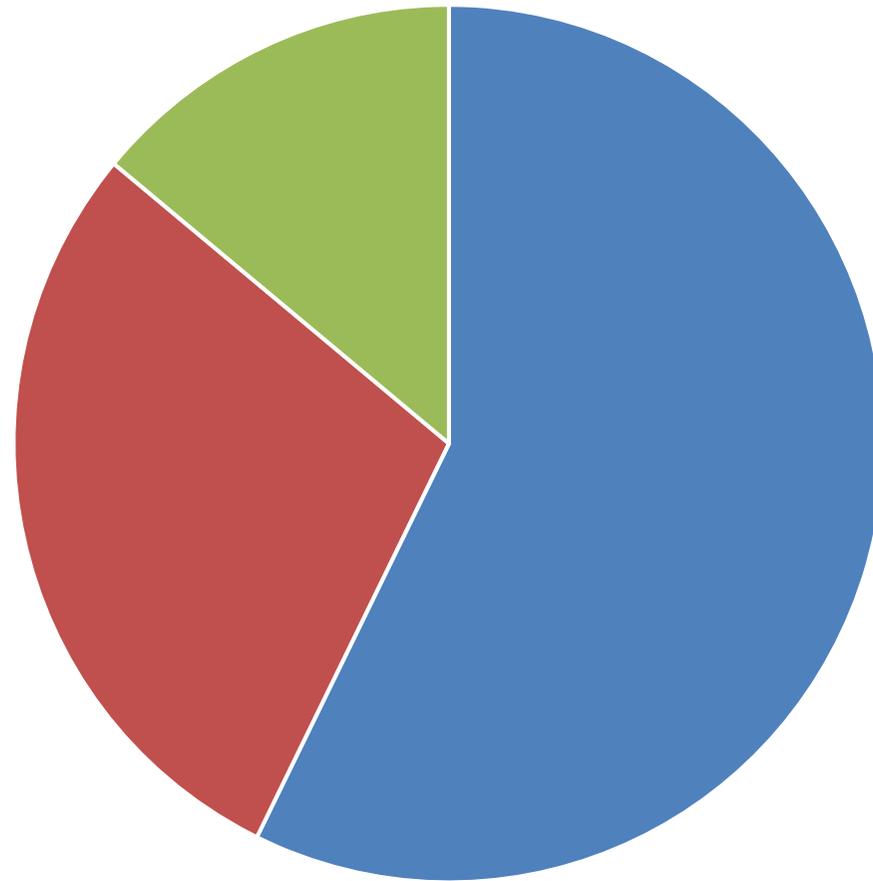
# Total perímetros Proposta Relatoria (vigentes+novos)



■ ZEIS 2 ■ ZEIS 3 ■ ZEIS 5



# Total área (m<sup>2</sup>) 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

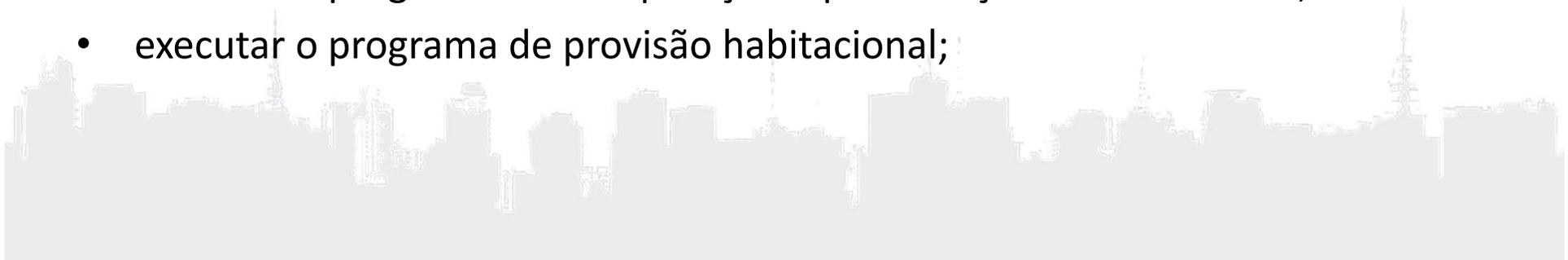
## **Objetivos e diretrizes:**

- 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;



# COTA DE SOLIDARIEDADE

Empreendimento de 20.000m<sup>2</sup> 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 20.000m<sup>2</sup> 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.



# 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)**

