Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 1 Visto

Exmo. Senhor
Valmir Tasca
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

O Vereador infra-assinado JOSÉ GILSON FEITOSA DA SILVA – PT, no uso de suas atribuições legais e regimentais apresenta para a sua regimental tramitação, apreciação e discussão ao Douto e Soberano Plenário desta Casa de Leis, e pede apoio dos nobres pares para a aprovação do seguinte Projeto:

Projeto de Lei Complementar nº 6/2013

Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

Art. 1º O art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 154. Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com padrão de unidade habitacional com no mínimo 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída". (NR)

Art. 2º Esta lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 19 de junho de 2013.

JOSÉ GILSON FEITOSA DA SILVA - PT
Proponente

Rua Ararigbóia, 491 - Fone(46)3224-2243 - 85.501-262 - Pato Branco - Paraná
e-mail: legislativo@camarapatobranco.com.br - site: WWW.camarapatobranco.com.br

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 2 Visto

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo corrigir a incompatibilidade entre o art. 185, da Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011 e o art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, visto que, aquela decorre desta.

O atual art. 185 da Lei Complementar n° 46 destina a produção de lotes às famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com padrão de unidade habitacional com no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída. Já o art. 154 da Lei Complementar n° 28, apresenta o valor de 07 (sete) salários mínimos com padrão de unidade habitacional com no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída.

Sendo assim, é necessário adequar o Art. 154 para os mesmos valores que constam no Art. 185, de renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos e adequar a metragem da unidade habitacional para o mínimo de 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, conforme a aprovação do Projeto de Lei Complementar n° 05, em tramitação nesta Casa de Leis.

Por fim, solicita-se a tramitação em regime de urgência, tendo em vista que, este Projeto de Lei complementa e adequa informações ao Projeto de Lei Complementar n° 05, que também possui solicitação de regime de urgência.

Sala das Sessões, 19 de junho de 2013.

JOSÉ GILSON FEITOSA DA SILVA - PT
Proponente

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 3
Visto

Ao Excelentíssimo Senhor Valmir Tasca
Presidente da Câmara de Vereadores de Pato Branco

Pato Branco, 20 de junho de 2013.

PARECER JURÍDICO
Projeto de Lei Complementar n° 6/2013

O nobre Vereador José Gilson Feitosa da Silva (PT) propôs o projeto de lei complementar em epígrafe numerado, que tem por objetivo alterar a redação do art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de maio de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

A alteração proposta visa modificação de dispositivo do Plano Diretor de Pato Branco. Assim, o que se discute são normas relativas à política urbana do Município

Deste modo, a análise jurídica de mérito deste projeto fica prejudicada por ora, tendo em vista que não houve a análise técnico do Conselho do Plano Diretor – COPLAN, assim como exige o art. 189, IV, da Lei Complementar nº 28/2008, que tem a seguinte redação:

> Art. 189. Compete ao Conselho do Plano Diretor: [...]
> IV – opinar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal.

Assim, sem delongas, necessário a instrução do projeto de lei com o parecer a ser emitido pelo COPLAN, tendo em vista a expressa determinação legal neste sentido.

Desta feita, sem maiores digressões a respeito (ao menos por ora), é que baixamos este projeto para diligência, recomendando-se o encaminhamento de cópia deste projeto de lei ao COPLAN, para que este emita seu parecer técnico quanto à proposição legislativa em comento.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 4
Visto

Após, postulamos pelo **RETORNO DO PROJETO** para nova e conclusiva análise jurídica do caso, inclusive com algumas questões de ordem técnico-legislativas.

É o parecer.

Luciano Beltrame
Procurador Legislativo

José Renato Monteiro do Rosário
Assessor Jurídico

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 5
Visto

Ofício nº 277/2013

Pato Branco, 20 de junho de 2013.

Senhor Prefeito:

Conforme parecer da Assessoria Jurídica desta Casa de Leis, datado de 20 de junho de 2013, enviamos cópia dos projetos de lei complementar abaixo relacionados, para que os mesmos sejam analisados pelos membros do Coplan - Conselho do Plano Diretor, e posteriormente seja enviado a esta Casa de Leis, parecer técnico quanto às proposições legislativas:

1. **Projeto de Lei Complementar nº 5/2013**, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008.

2. **Projeto de Lei Complementar nº 6/2013**, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

Respeitosamente.

Valmir Tasca
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Augustinho Zucchi
Prefeito Municipal
Pato Branco – Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls.
Visto

COPLAN - CONSELHO DO PLANO DIRETOR DE PATO BRANCO
RESOLUÇÃO Nº 13

O COPLAN - Conselho do Plano Diretor, também denominado Conselho da Cidade, no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº 5.410, de 16 de março de 2009, considerando:

a) que compete ao Plenário do COPLAN, conforme disposto nos artigos 178, 179 e 189 da Lei do Plano Diretor, dentre outros, emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Complementar nº 28/2008 (Plano Diretor de Pato Branco), e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

b) que as diretrizes gerais da política urbana, nos termos do art. 182, caput, da Constituição Federal, vinculam as ações municipais na execução da política de desenvolvimento urbano;

c) e ainda considerando o contido na ata nº 12 do COPLAN datada de 05 (Cinco) de julho de dois mil e treze, na qual o Conselho do COPLAN analisou o ofício da Câmara Municipal nº 277/2013, de 20 de junho de 2013 para opinar e emitir parecer sobre os Projetos de Lei Complementar nº 5/2013, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008 e Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

RESOLVE emitir o seguinte parecer:

Art. 1º - Conclui em exarar PARECER FAVORÁVEL a tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de pato Branco dos Projetos de Lei Complementar nº 5/2013 e nº 6/2013, com emenda modificativa com o seguinte teor: onde consta: "mínimo 50m2 " passe a constar: " Taxa de Ocupação máxima de 50%" e o "coeficiente de aproveitamento básico: 1.0", e com "dois pavimentos", e " taxa de permeabilidade: 40%"

Art. 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Dê-se ciência ao Executivo, Câmara Municipal de Vereadores, registre-se e publique-se.

Pato Branco, 05 de julho de 2013.
Silmara Brambilla dos Santos
Presidente do COPLAN

TASCA / CEL LUCIANO

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO
ESTADO DO PARANÁ GABINETE DO PREFEITO

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 7 Visto

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR Protocolo Geral -11-Jul-2013-16:27-01629-1/2

Ofício nº 159/2013/AJG

Pato Branco, 11 de julho de 2013.

Senhor Presidente,

Informamos aos ilustres vereadores resposta relativa o **Ofício nº 277/2013, de 20 de junho de 2013:**

1. Projeto de Lei Complementar n° 5/2013, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008.

Resposta: **Aprovado pelo Coplan em 05/07/2013- no aguardo publicação da resolução.**

2. Projeto de Lei Complementar n° 6/2013, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

Resposta: **Aprovado pelo Coplan em 05/07/2013- no aguardo publicação da resolução.**

Respeitosamente,

ANDRÉ AGOSTINHO HAMERA
Assessor Jurídico

A Sua Excelência o Senhor
VALMIR TASCA
Presidente da Câmara Municipal
Pato Branco – PR

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 8
Visto

Ao Excelentíssimo Senhor Valmir Tasca
Presidente da Câmara de Vereadores de Pato Branco

Pato Branco, 12 de julho de 2013.

PARECER JURÍDICO
Projeto de Lei Complementar n° 6/2013

Às fls. 3-4, postulamos pelo envio do projeto ao Executivo, uma vez que, resumidamente, referido projeto de lei complementar não veio instruído com o parecer técnico do COPLAN, tal como determina o art. 189, IV, da Lei Complementar nº 28/2008.

Às fls. 6-7 fora juntado o parecer do COPLAN, inclusive com a Resolução decorrente da análise técnica do projeto.

Para que fosse feita análise jurídica da proposição em testilha, faz-se necessária a manifestação **prévia** do COPLAN, assim como observado no parecer jurídico anterior.

O COPLAN é um órgão técnico, previsto na Lei Complementar Municipal nº 28/2008 (que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco), cujo Regimento Interno foi aprovado pelo Decreto nº 5.410/2009. É a redação do art. 188, da LC nº 28/2008:

> Art. 188. Fica criado o Conselho do Plano Diretor de Pato Branco - COPLAN, órgão consultivo e deliberativo em **matéria de natureza urbanística e política urbana**, vinculado ao Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Pato Branco – IPPUPB, o qual deverá disponibilizar os recursos administrativos necessários ao seu funcionamento e que terá a seguinte composição: [...]

No mesmo norte, os incisos I e IV, do art. 189, da LC nº 28/2008, assim dispõem:

> Art. 189. Compete ao Conselho do Plano Diretor:

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 9 Visto

> I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação; [...]
> IV – opinar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, **antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal.**

Portanto, teoricamente, o parecer técnico do COPLAN, reduzido a uma Resolução, tem o condão de analisar a proposição/alteração legislativa de interesse da política urbana, tal como o projeto de lei em análise, porquanto, repisa-se, foi justamente criado para análise técnica das matérias urbanísticas no Município de Pato Branco.

Assim, sem delongas, como o COPLAN exarou parecer favorável, por meio da Resolução nº 13, de 5 de julho de 2013, a análise jurídica do caso deve estar vinculada ao que opinou o referido órgão, que expressamente manifestou em "*exarar PARECER FAVORÁVEL a tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de Pato Branco dos Projetos de Lei Complementar nº 5/2013 e nº 6/2013*" (art. 1º, da Resolução nº 13).

É bom destacar que o COPLAN exarou parecer favorável com a condição de se realizar emenda modificativa, conforme se vê do art. 1º, da Resolução nº 13 (fl. 6). **Assim, recomenda seja feita a respectiva emenda modificativa.**

Diante do exposto, mormente pelo que determina o parecer do COPLAN, exaramos parecer favorável à normal tramitação regimental deste projeto de lei.

Luciano Beltrame
Procurador Legislativo

José Renato Monteiro do Rosário
Assessor Jurídico

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 10 Visto

PARECER

PLC nº 6/2013

Em resposta ao Ofício nº310/2013 de 09/07/2013, requerente Câmara Municipal de Pato Branco, informamos que os Imóveis abaixo relacionados:

I - "IMOVEL RURAL: Subdivisão " A", do lote nº 68 do Núcleo Bom Retiro, em Pato Branco - PR, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino), deste Município, com área de 143.229,02m2, constante na Matrícula nº 21.630 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural;

II - "IMOVEL RURAL: Lote nº 37 – D, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino) deste Município, com área de 68.151,73m2, constante na Matrícula nº. 46.564 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural;

III - "IMOVEL RURAL: Lote 36-B, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino), deste Município, com área de 72.600,00m2, constante na Matrícula nº. 21.156 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona .

Da legislação:

O Estatuto da cidade estabeleceu a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, ou simplesmente ZEIS, que são áreas destinadas para o uso e ocupação do solo em áreas já ocupadas ou que venham a ser ocupadas por população de baixa renda, nas quais são aplicadas regras especiais, visando efetivar o direito à moradia, previsto no art.

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -12-Jul-2013-14:28-01642-1/1

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 11
Visto

6°, da CF/88.

É importante frisar que o Estatuto da Cidade, no art. 5°, estabelece que o plano diretor aprovado por lei, é instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana municipal.

O município de Pato Branco estabelece na Lei Complementar, nº 28 de julho de 2008 no art. 153, " A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é constituída por porção do território destinadas prioritariamente a regularização fundiária, urbanização, a produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS), bem como a produção de loteamentos de interesse social".

Parecer Técnico

A Secretaria de Planejamento Urbano, Secretaria de Engenharia, Obras e Serviços Públicos juntamente com o Departamento IPPUPB (Informação, Pesquisa e Planejamento Urbano de Pato Branco) em vistoria e analise ao local em novembro de 2012, verificou-se tecnicamente ser viável a implantação de Loteamentos de Interesse Social nas regiões objeto deste parecer.

Os loteamentos deverão atender a critérios técnicos exigidos pelos órgãos fiscalizadores (Caixa Econômica Federal, Sanepar, Copel, IAP, Secretaria de Planejamento Urbano e Secretária de Engenharia, Obras e Serviços Públicos).

E de interesse da municipalidade a melhoria na região do Bairro São João por se tratar de um bairro afastado do centro urbano oferecendo assim uma infraestrutura digna e uma melhora na qualidade de vida dos moradores como: transporte coletivo, creche, escola e mobilidade urbana com um sistema viária adequado ligando o bairro ao centro urbano e aos bairros vizinhos.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 12
Visto

Aliados ao Programa Minha Casa Minha Vida as habitações aprovadas pela Caixa Econômica Federal contemplarão acessibilidade e aquecimento solar entre outros benefícios.

Com esta ação a população local será beneficiada, pois deixara de viver em condições desumana e precária.

Em anexo:

Mapa com a área demarcada;

Ata de aprovação do COPLAN;

Lista de Presença dos Membros do Conselho.

Pato Branco, 09 de Julho de 2013

Município de Pato Branco
Silmara Terezinha B. dos Santos
Diretora do Departamento IPPUPB
Portaria 471/2013

Arq. Urbanista Silmara Brambilla dos Santos – CAU –A49203-5
Diretora do IPPUPB
Presidente do COPLAN

Adão Aurélio Alves de Moraes
Secretario de Planejamento de Urbano

Ata nº. 12

Câm. Mun. de Pato Branco Fls. 13 Visto

No dia 05 (Cinco) de julho de dois mil e treze, às 09:15 Hs da manhã na sala de reuniões da ACAMSOP – Associação das Câmaras do Sudoeste, na Rua Iguaçu, 476, sala 305, edifício CCI, nesta cidade de Pato Branco, foi realizada a reunião extraordinária dos membros do COPLAN – Conselho do Plano Diretor de Pato Branco. A reunião contou com a presença de 20(vinte) Conselheiros representando as entidades, conforme Lista de Presença em anexo-1, a qual é parte integrante desta ata, e teve a seguinte pauta conforme convocação: **I.** - Analisar proposta de alteração do inciso VII do artigo 67 do Plano Diretor – Lei Complementar nº 28/2008, para transformar a Rua Itacolomi em via com sentido duplo de circulação; **II.** - Analisar proposta de alteração do Perímetro Urbano e transformar em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-2, as seguintes áreas com suas respectivas Matrículas: a) - "IMOVEL RURAL: Subdivisão " A", do lote nº 68 do Núcleo Bom Retiro, em Pato Branco - PR, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino), deste Município, com área de 143.229,02m2, constante na Matrícula nº 21.630 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural para ZR 4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011; II - "IMOVEL RURAL: Lote nº 37 – D, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino) deste Município, com área de 68.151,73m2, constante na Matrícula nº. 46.564 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural para ZR 4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011; III - "IMOVEL RURAL: Lote 36-B, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA-Vitorino), deste Município, com área de 72.600,00m2, constante na Matrícula nº. 21.156 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural para ZR 4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011; **III.** - Opinar sobre o Projeto de Lei Complementar nº 03/2013, Mensagem do Executivo nº 90/2013, que autoriza a criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 na Macrozona Urbana do Município de Pato Branco e a participação do Município na implantação de loteamento de Interesse Social, e dá outras providências, conforme prevê o inciso IV do artigo 189 do Plano Diretor - LC nº 28/2008; **IV.** - Análise do processo nº. 313299 e 303881– Solicitação de alteração de Zoneamento para constar as chácaras 124 B e 127 A no perímetro Urbano; **V.** - Análise do processo nº. 315321 – Solicitação de alteração Zoneamento de rural para área comercial e Industrial da área de 48.462,00m2 –Imóvel Leoclides Ricardo Vargas; **VI.** - Análise do processo nº. 314826 – Solicitação para incluir no perímetro urbano e transformar em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social Parte do lote 14 com área de 175.795m2; **VII.** - Análise do processo nº. 316028 – Solicitação para alterar área de 193.600,00m2 constante em Zona de Expansão Urbana na região Norte da Cidade, para Zona Residencial para fins de loteamentos; **VIII.** - Assuntos diversos; Dando início a reunião, a Diretora do IPPUPB e Presidenta do COPLAN, Silmara Brambilla dos Santos, fez as apresentações e saudações iniciais aos presentes, convidando o Secretário de Planejamento Urbano, Adão Moraes para fazer parte da Mesa diretora dos trabalhos. Dando seguimento a reunião, a Sra Presidenta pôs em discussão e aprovação o item I, e após diversas explicações e esclarecimentos aos presentes, foi decidido que será remetido

cópia do projeto de alteração da referida via para todos os conselheiros analisarem e o retorno do assunto nos próximos 15 dias em reunião da Câmara Técnica de Gestão, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Territorialidade; Ato contínuo, a Sra Presidenta pôs em discussão o item II da pauta, e alguns dos presentes solicitaram que o Poder Público Municipal estude alternativas para obter a cooperação e participação dos investidores privados interessados, na elaboração da infra-estrutura dos loteamentos sociais, como as Operações Urbanas Consorciadas e outros instrumentos previstos no Plano Diretor. E após diversos esclarecimentos, a Sra Presidenta pôs o referido item em votação, tendo sido aprovado por unanimidade por 17 votos, informando aos presentes que será publicado a referida resolução e que as referidas áreas que passaram a se denominar Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 estão descritas no extrato do mapa denominado "anexo – 2", o qual é parte integrante desta ata. Em seguida a Sra Presidenta pôs em discussão e aprovação o item **III** da pauta que trata de opinar sobre o Projeto de Lei Complementar nº 03/2013, Mensagem do Executivo nº 90/2013, que autoriza a criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 na Macrozona Urbana do Município de Pato Branco e a participação do Município na implantação de loteamento de Interesse Social, e dá outras providências, conforme prevê o inciso IV do artigo 189 do Plano Diretor - LC nº 28/2008. E após diversos esclarecimentos foi realizada a votação e o referido item foi aprovado por unanimidade pelos presentes por 17 votos, informando aos presentes que será publicado a referida resolução e que as referidas áreas que passaram a se denominar Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2 estão descritas no extrato do mapa denominado "anexo – 2", o qual é parte integrante desta ata. Em seguida a Sra Presidenta pôs em discussão e aprovação o item **IV** da pauta, o qual refere-se a análise dos processos nº. 313299 e 303881– Solicitação de alteração de Zoneamento para constar as chácaras 124-B e 127-A no perímetro Urbano. Após os devidos esclarecimentos, o referido item foi posto em votação, tendo sido o mesmo aprovado por unanimidade pelos presentes por 17 votos, e cuja resolução também será publicada. E dando prosseguimento a reunião, a Sra Presidenta colocou em discussão o item **V** da pauta, que refere-se a análise do processo nº. 315321 – Solicitação de alteração de zoneamento de Zona de Expansão Urbana – (ZEX) para Zona Industrial 2 - (ZI2), a área de 48.462,00m2 – Imóvel Leoclides Ricardo Vargas. Tendo sido realizados os devidos esclarecimentos, foi posto o mesmo em votação, e o referido item foi aprovado por unanimidade pelos presentes; Em prosseguimento a reunião, a Sra Presidenta pôs em discussão e votação o item VI da pauta, e após os esclarecimentos, por unanimidade os presentes solicitaram a suspensão da referida solicitação até a conclusão dos estudos técnicos a respeito da bacia de contenção do Córrego Penso, resultado este que também constará em resolução a ser publicada. Dando prosseguimento a reunião, a Sra Presidenta pôs em discussão e votação o item VII, e após as devidas explicações, ocorreu a votação e o referido item foi indeferido por unanimidade pelos presentes, tendo não sido aprovado e a referida resolução também será publicada. Em prosseguimento a reunião, a Presidenta pôs em discussão o item VIII, que refere-se a "Assuntos Diversos", e após diversas manifestações dos presentes, foi deliberado o que segue: **1** - Que será publicado uma Resolução do COPLAN constando que o assunto referente "recuos" dos projetos de construção será analisado pela Câmara Técnica, e que a distância de 5,00m da Via ou Rua principal e 2,00m da Via ou Rua Secundária, segundo a hierarquia viaria, será válida para os lotes decorrentes de loteamentos aprovados pela municipalidade com base na Lei de Loteamentos nº. 331/78 e lotes em ZEIS-1 e ZEIS-2, onde os lotes possuem testada de 10m. E as medidas de 5,00m e

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 14
Visto

5,00m passam a ser válidas para os lotes constantes em loteamentos aprovados com base na Lei Complementar de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo nº.46/2011; **2** – Foi aprovado por unanimidade pelos presentes que seja alterado de ZR-5 para ZR-4 as áreas rurais que estão sendo incluídas no Perímetro Urbano na Região Sul da cidade, e também toda a área constante na Região Sul da cidade, conforme descritas no extrato do mapa denominado "anexo – 3", o qual é parte integrante desta ata; **3 -** Por solicitação do Vereador Gilson Feitosa, a Mesa pôs em apreciação o ofício da Câmara Municipal nº 277/2013, de 20 de junho de 2013, assinado pelo Presidenta Valmir Tasca, o qual foi dirigido ao Senhor Prefeito para encaminhar ao COPLAN cópia dos projetos de lei complementar abaixo relacionados, para que os mesmos sejam analisados pelos membros do Coplan - Conselho do Plano Diretor, e posteriormente seja enviado a Câmara Municipal, parecer técnico quanto às seguintes proposições legislativas: 1. Projeto de Lei Complementar n° 5/2013, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008; e 2. Projeto de Lei Complementar n° 6/2013, de 19 de junho de 2013, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco. O Plenário deliberou por unanimidade o seguinte Parecer Técnico que será descrito em Resolução: " O COPLAN emite parecer Favorável à tramitação e aprovação dos Projetos de Lei Complementar n° 5/2013 e n° 6/2013, de 19 de junho de 2013, com emenda modificativa: onde consta:"mínimo 50m2 " passe a constar: " **Taxa de Ocupação máxima de 50%**" e o "**coeficiente de aproveitamento básico: 1.0"** , e com "**dois pavimentos**", e " **taxa de permeabilidade: 40%**"; **4** – Foi deliberado pela elaboração de um Calendário de reuniões mensais do COPLAN com validade até 31 de dezembro de 2013, o qual será remetido a todos os membros, fixando toda 2ª terça-feira do mês às 9:00 hs como dia de reunião ordinária; Nada mais havendo a ser tratado, a Senhora Presidenta encerrou a reunião e determinou a mim, Carlos R. G.Lins, secretário executivo que digitasse a presente ata, a qual segue assinada juntamente com a Senhora Presidenta e relação de presenças em anexo.

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 15 Visto

Silmara Brambilla dos Santos
Presidenta do COPLAN

Município de Pato Branco
Silmara Terezinha B. dos Santos
Diretora do Departamento IPPUPB
Portaria 471/2013

Carlos R.G Lins
Secretário Executivo

Município de Pato Branco
Carlos Roberto Gonçalves Lins
Chefe da Div. de Planejamento Urbano
Port. 090/2013

Obs: Fazem parte integrante da presente Ata os seguintes anexos:
Anexo 1 - Lista de Presenças fls. 1 e 2;
Anexo 2 - Extrato do Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 2;
Anexo 3 - Extrato do mapa que alterou de ZR-5 para ZR-4 as áreas rurais que estão sendo incluídas no Perímetro Urbano na Região Sul da cidade, e também toda a área constante na Região Sul da cidade;

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

Reunião do COPLAN – Conselho do Plano Diretor conforme convocação e Pauta anexo

Data: 05/07/2013.

Lista de Presença

	Nome	Telefone	Entidade	ASSINATURA
1.	DOUGLAS R. L. DOS SANTOS	32252011	SINDICATO TRAB. CONST.	
2.	Ricardo Luiz da Silva	9108 2993	Centro Acadêmico	
3.	Rodrigo Correia	9137-7731	PREFEITURA MUNICIPAL	
4.	LUIZ AUTOVICZ	99174958	P. C. Rei	
5.	Jorge Luiz Zocki Sanches	3220-9417	COPEL	
6.	Robertinho Doleuja	3272 1700	PMPR - 3º BPM	
7.	ARNALDO MARCANTE	3272 1700	PM PR 3º BPM	
8.	EMERSON	8108 4153	IPPUB	
9.	ANDRE MISMETTO	9921-1140	Jurídico	
10.	Rosangela Rossatti	9306-1403	Prefeitura Municipal	
11.	Alcir Luiz Freisleben	9104-8800	Pref. municipal	

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 16
Visto

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

12.	Nilson Lodi	9115 2039	Prefeitura SEOSP	Nilson Lodi
13.	FRANCINI BARROS	9107-0479	PREF. IPPUPB	
14.	Sabino Oltramari	3220-1250	SEBRAE/PR	
15.	Dario Miguel Vezzaro	3225-5409	Transporte Coletivo Cromoxeto	
16.	NERI FAUSTINO GENI	3225. 2034	AREA-PB	
17.	Simone Sorelini	3224-2243	Câmara municipal	Simone
18.	Antonio Cezar Gomes	3220 1506	Secret. Meio Ambiente	
19.	Adelon R de Souza	99717287	UNIÃO DE BAIRROS	
20.	Marilene D Colle	91148055	União de Bairros	
21.	Carlinho Polozzo	91122722	" " "	
22.	Nerio J. S. Frizon	32233919	" " "	
23.	Elvangela D C Moreira	84038801	SANEPAR	
24.	HELIO GENES DA SILVA JR	9116-8109	DNIT	
25.	LEANDRO R. GENI DE OLIVEIRA	9911-0900	AGEA-PB	
26.	SILVANA B DOS SANTOS	88099497	IPPUPB	
27.	ADÃO A. A. MORAES	8407-2700	Secretaria P. Urbano	
28.	Ilomi Pela Dalla Costa	91151085	Sind Rural	

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 14
Visto

[illegible] COPLAN – CONSELHO DO PLANO DIRETOR DE PATO BRANCO [illegible]

O COPLAN – Conselho do Plano Diretor [illegible] Cidade no uso de suas atribuições [illegible] março de 2009, e considerando [illegible]

a) que compete ao Plenário do COPLAN [illegible] e 189 da Lei do Plano Diretor [illegible] sobre a aplicação da Lei Complementar nº 28/2008 [illegible] Branco) e das demais [illegible]

b) que as diretrizes gerais de política urbana [illegible] Constituição Federal vinculam [illegible] desenvolvimento urbano [illegible]

c) e ainda considerando o contido na ata nº 12 do COPLAN datada de 05 (cinco) de julho de dois mil e treze na qual o Conselho do COPLAN deliberou pela aprovação por unanimidade a proposta de alteração do Perímetro Urbano e transformar 03 (três) áreas rurais de [illegible] ZEIS – Zona Especial de Interesse Social destinadas à implantação de loteamentos sociais denominados, respectivamente: Alegria [illegible], Vila São Pedro e Vila Nova II".

RESOLVE emitir o seguinte parecer:

Art. 1º - Conclui em exarar [illegible] FAVORÁVEL a tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de Pato Branco [illegible] Projeto de Lei do Executivo de alteração do Perímetro Urbano e do Zoneamento, constante na Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008 e na Lei Complementar nº 46, de [illegible] de maio de 2011 e seus respectivos anexos para inclusão no Perímetro Urbano os imóveis rurais constantes nas Matrículas abaixo [illegible]:

I – IMÓVEL RURAL Subdivisão [illegible] do lote nº 68 do Núcleo Bom Retiro, em Pato Branco – PR, situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA Vitorino), deste Município, com área de [illegible] m², constante na Matrícula nº 21.630 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural para ZR4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011.

II – IMÓVEL RURAL Lote nº [illegible] situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA Vitorino) deste Município, com área de [illegible] m², constante na Matrícula nº [illegible] do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco, de Zona Rural para ZR4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011.

III – IMÓVEL RURAL Lote [illegible] situado na Macrozona Agrícola da Bacia do Rio Vitorino (MZA Vitorino), deste Município, com área de 72.[illegible],00m², constante na Matrícula nº 21.[illegible] do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco de Zona Rural para ZR4 – Zona Residencial 4 para implantação de loteamento de interesse social em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social nos termos dos artigos 169 e 184 da LUPA – LC 46/2011.

Art. 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Dê-se ciência ao Executivo e Câmara Municipal de Vereadores, registre-se e publique-se.

Pato Branco, 05 de julho de 2013

Silmara Brambilla dos Santos
Presidente do COPLAN

[illegible] COPLAN – CONSELHO DO PLANO DIRETOR DE PATO BRANCO

RESOLUÇÃO [illegible]

O COPLAN – Conselho do Plano Diretor [illegible] da Cidade no uso de suas atribuições estabelecidas pelo Decreto nº [illegible] de 16 de março de 2009, e considerando [illegible]:

a) que compete ao Plenário do COPLAN [illegible] nos artigos 178, 179 e 189 da Lei do Plano Diretor [illegible] orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Complementar nº 28/2008 (Plano Diretor de Pato Branco) e das demais [illegible] desenvolvimento urbano.

b) que as diretrizes gerais de política urbana [illegible] da Constituição Federal vinculam [illegible] dos municípios na execução da política de desenvolvimento urbano.

c) que ainda considerando o contido na ata nº [illegible] do COPLAN datada de 05 (cinco) de julho de dois mil e treze, na qual o Conselho do COPLAN opinou sobre o Projeto de Lei Complementar nº [illegible]/2013 Mensagem do Executivo nº 90/2013 que autoriza a criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS 2 na Macrozona Urbana [illegible] e a participação do Município na implantação de loteamento de Interesse Social, e dá outras providências, conforme prevê o inciso V do artigo [illegible] do Plano Diretor – LC nº 28/2008.

RESOLVE emitir o seguinte parecer:

Art. 1º - Conclui em exarar PARECER FAVORÁVEL a tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de Pato Branco do Projeto de Lei Complementar nº 03/2013, Mensagem do Executivo nº 90/2013, que autoriza a criação e delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS 2 na Macrozona Urbana do Município de Pato Branco [illegible] participação do Município na implantação de loteamento de Interesse Social e dá outras providências [illegible].

Art. 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação [illegible].

Dê-se ciência ao Executivo e Câmara Municipal de Vereadores, registre-se e publique-se.

Pato Branco, 05 de julho de 2013

Silmara Brambilla dos Santos
Presidente do COPLAN

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 18
Visto

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 19
Visto

Exmo. Senhor
Valmir Tasca
DD. Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco
Pato Branco – Estado do Paraná

O vereador infra-assinado, JOSÉ GILSON FEITOSA DA SILVA – PT, no uso de suas atribuições legais e regimentais apresenta a seguinte **Emenda Modificativa ao Projeto de Lei Complementar nº 06/2013**, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

EMENDA MODIFICATIVA

APROVADO
Data 19/2013
Assinatura
CÂMARA MUNICIPAL - PATO BRANCO

Art. 1° Modificar a redação do Art. 1° do Projeto de Lei Complementar nº 06/2013, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1° O art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154. Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um) e com 02 (dois) pavimentos, taxa de Permeabilidade Mínima do Solo: 40% (quarenta por cento)". (NR)

Nestes termos pede deferimento.

Pato Branco, 12 de julho de 2013.

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -12-Jul-2013-16:03-016550-1/1

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 20 Visto

JOSÉ GILSON FEITOSA DA SILVA – PT
Proponente

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 21 Visto

COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS
PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2013

O **Vereador José Gilson Feitosa - PT**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresentou o **Projeto de Lei Complementar nº 6/2013** que visa corrigir incompatibilidades entre o art. 185 da Lei Complementar nº 46/2011 e o art. 154 da Lei Complementar nº 28, os quais dispõem a respeito da ocupação de Zona Especial de Interesse Social, na categoria ZEIS 2.

Com a aprovação do Projeto de Lei em tese, a restrição da metragem quadrada existente na legislação atual de no máximo 50m² para área construída passará a ser a metragem quadrada mínima de área construída.

Conforme exigências legais, o Projeto de Lei possui parecer favorável do COPLAN – Conselho do Plano Diretor de Pato Branco, o qual se pronunciou através da Resolução nº 13 indicando a necessidade de emenda modificativa, sendo esta de competência de Comissão Permanente do Poder Legislativo Municipal que não esta de Orçamento e Finanças.

Assim, encontra-se a proposição em conformidade com as normas que regem a matéria, com legislação específica no que é pertinente e com o que preceitua a Lei, estando apta a seguir seu trâmite normal.

Desse modo, pelo interesse público e pela sua legalidade, após a análise optamos por exarar **PARECER FAVORÁVEL** à sua tramitação e aprovação por esta Casa de Leis.

É o nosso parecer, S.M.J.

Pato Branco, 12 de julho de 2013.

Vilmar Maccari – PDT – Presidente

Raffael Cantu – PCdoB – Relator

Geraldo Edel de Oliveira – PV – Membro

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral
16-Jul-2013-11:25-016415-1/1

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 22 Visto

Exmo. Sr.
Valmir Tasca
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

O vereador infra-assinado, no uso de suas prerrogativas legais e regimentais, apresenta para a apreciação do douto Plenário desta Casa de Leis, **SUBEMENDA MODIFICATIVA** à Emenda Modificativa do Projeto de Lei Complementar nº 06/2013, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

RETIRADO
Data 11 / 9 / 2013
Assinatura
CAMARA MUNICIPAL - PATO BRANCO

SUBEMENDA MODIFICATIVA:

Modifica a redação do art. 154, do Projeto de Lei Complementar n° 06/2013, que passa a vigorar com o seguinte teor:

Art. 154 - Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 06 (seis) salários mínimos com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um) e com 02 (dois) pavimentos, taxa de Permeabilidade Mínima do Solo: 40% (quarenta por cento). (NR)

Nestes termos pede deferimento.

Pato Branco, 15 de julho de 2013.

Raffael Cantu
Vereador PC do B

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral
-16-Jul-2013-11:25-01661-1/1

HEBER SUTILI
ADVOCACIA EMPRESARIAL

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 23
Visto

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES DE PATO BRANCO – ESTADO DO PARANÁ.

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
PROTOCOLO GERAL 13-AGO-2013-17:27-01665-1-1/2

Ref. PL's 05 e 06 de 2013
Projetos de lei complementar.

JVG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 10.143.496/0001-06, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Avenida Tupi, número 4.495, sala nº 02, Bairro Cristo Rei, **VMT CONSTRUTORA E TERRAPLENAGEM LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 12.244.460/0001-44, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Rua Getulio Dal Pasquale, número 200, sala número 02, e **CAGOL E CHAVES IMOBILIÁRIA LTDA. - ME**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 07.533.855/0001-27, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Rua Itabira, 1534, todas neste ato por seu procurador, *ut* instrumento *in fine*, atentando para os ditames legais pátrios inerentes à matéria ora em espeque, vem respeitosamente perante Vossa Excelência expor e requerer o que adiante segue:

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 24
Visto

I – INTRÓITO.

1) Tramitam nesta E. Casa de Leis os PL's de números 05 e 06 do ano de 2013, cujos objetivos são, respectivamente, modificar a redação dos artigos 185 da Lei Complementar 46/2011 e artigo 154 da Lei Complementar 28/2008.

2) Em sucinta análise, entende-se que os Projetos alhures mencionados buscam modificar a metragem limite para edificação em terrenos constantes às ZEIS, bem como a faixa de renda daqueles propensos beneficiários de tal dispositivo legal.

3) A possível construção hoje estaria limitada em 50 m² (cinqüenta metros quadrados), passando a ser de, no mínimo, 50% (cinqüenta por cento) da metragem do bem imóvel (terreno) onde seria construída – considerando o tamanho mínimo dos lotes, ter-se-iam residência com, no mínimo, 90 m² - .

4) Ainda, os atuais beneficiários do trecho legal poderiam ser àqueles com renda igual ou inferior à 06 (seis) salários mínimos, diferentemente da limitação de 03 (três) salários atual.

5) Entretanto, a presente sugestão modificativa **fere preceitos de ordem social, indo na via contrária à conceitos inerentes à Habitações de Interesse Social (HIS), além de certamente, caso aprovada seja, ocasionar indiretamente reflexos negativos no comércio, nos comerciários e na população local, consoante ver-se-á e explicitar-se-á adiante.**

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 25
Visto

II – CONCEITUAÇÃO NECESSÁRIA. INTERESSE SOCIAL.

1) Convém, *ab initio*, salientar o objetivo aposto pela Lei de Zoneamento do Município ao instituir a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), adiante:

> *"Art. 184. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é constituída por porções do território, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS), bem como à produção de loteamentos de interesse social."*

2) As ZEIS, ainda, possuem definição aposta na Lei Federal nº 11.977/09, em seu artigo 47, inciso V, que assim as conceituam:

> *"(...) parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, **destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda** e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo".* (destaque do petitório)

3) Ainda, em uma Cartilha elaborada pelo

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 26
Visto

Ministério das Cidades [1], pode-se ter uma exata noção do que são as Zonas ora em enfoque, senão veja-se:

> *"São áreas sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por um lado, tais regras devem* ***viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes e consolidáveis.*** *Por outro lado,* ***devem facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edilícios mais populares,*** *sempre com o cuidado de garantir condições de moradia digna".*
>
> *Considerando essas características das ZEIS, vemos que elas podem ser classificadas em dois tipos básicos:*
> *(...)*
> • ***ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas, com destinação predominante para a produção de HIS.***
> *(cit. p. 18)*

4) Observa-se, assim, **que a finalidade única da instituição deste Zoneamento especial é a de atender o INTERESSE SOCIAL**, através de loteamentos e, principalmente, de **HABITAÇÕES DE**

[1] http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Guia_ZEIS_final.pdf

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 27
Visto

INTERESSE SOCIAL (HIS), àquelas destinadas à pessoa de baixa renda.

5) Ante o contexto que apresenta-se, oportuno conceituar-se o interesse social, consubstanciado na função social da propriedade, e também às chamadas HIS, para, ao final, ver-se o quão inócuas e desarrazoadas são as mudanças propostas.

6) O INTERESSE SOCIAL, nas palavras da renomada autora ADA PELLEGRINI GRINOVER, nada mais são do que:

> *"(...) interesses espalhados e informais à tutela de necessidades coletivas, sinteticamente referíveis à qualidade de vida. Interesses de massa, que comportam ofensas de massa e que colocam em contraste grupos, categorias, classes de pessoas. Não mais se trata de um feixe de linhas paralelas, mas de um leque de linhas que convergem para um objeto comum e indivisível."* [2].

7) Já para RODOLFO DE CAMARGO MANCUSO, sempre profundamente dedicado ao tema, o interesse social é:

> *"(...) o interesse que consulta à maioria da sociedade civil: o interesse que reflete o que*

[2] *GRINOVER, Ada Pellegrini. Significado social, político e jurídico da tutela dos interesses difusos. Revista de Processo, n. 97, janeiro-março de 2000, p. 9.*

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 28
Visto

esta sociedade entende por 'bem comum'; o anseio de proteção à res publica; a tutela daqueles valores e bens mais elevados, os quais essa sociedade, espontaneamente, escolheu como sendo os mais relevantes" [3].

8) Já para chegar-se a uma definição de HIS – Habitação de Interesse Social, **socorre-se de um estudo feito pela Universidade Federal do Paraná** [4], no qual o dissertador assim conclui:

"Das definições coletadas nesta etapa de revisão bibliográfica, ***pode-se concluir os seguintes requisitos básicos que caracterizam a Habitação de Interesse social:***

(...)

- ***é destinada sobretudo a faixas de baixa renda que são objeto de ações inclusivas, notadamente as faixas até 3 salários mínimos;*** (destaque não constante no original)

9) Já a Política Nacional de Habitação –

[3] *MANCUSO, Rodolfo de Camargo. Interesses difusos: conceito e legitimação para agir, op. cit., p. 33.*
[4] http://www.ppgcc.ufpr.br/dissertacoes/3d0068.pdf

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 29
Visto

PNH [5], assim apresenta como uma de suas diretrizes o atendimento à população com renda até 03 (três) salários mínimos, a saber:

> *"(...) promoção do atendimento à população de baixa renda, aproximando-o ao perfil do déficit qualitativo e quantitativo e com prioridade para a população com renda de até 03 salários mínimos;"*

10) Observa-se, assim, que a finalidade da legislação que regulamenta as ZEIS (todas elas!) é o atendimento da população carente.

11) Delimitados os conceitos de interesse social e moradias de interesse social, tem-se, assim, que o artigo 184 da Lei de Zoneamento **cinge-se todo em torno de empreendimentos imobiliários aptos a atender o interesse daqueles mensurados como de MENOR RENDA.**

12) Diante desta constatação, passa-se a elencar os motivos pelos quais entende-se devam ser os PL's ora em espeque postos em nova discussão, seja por parte do COPLAN, seja através da sociedade como um todo para que, assim, **evite-se a já tão ampla desigualdade social, que não torne-se programas públicos de auxílio ao cidadão em comércio e, ainda, que programas sociais, custeados em sua maioria pelo Poder Público, não façam desleal concorrência com empresas do ramo.**

[5] *Política Nacional de Habitação*, Cadernos MCidades nº 4, Ministério das Cidades, Brasília, 2006, p. 34.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 20
Visto

III – QUESTÕES RELEVANTES ACERCA DOS PROJETOS DE LEI.

a) Da perda do interesse social.

1) Em sendo o objetivo das legislações **inerentes o atendimento à famílias de renda inferior**, ao permitir-se que pessoas com ganhos de até R$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais) – ou 06 salários mínimos - estar-se-ia criando uma disparidade enorme, dando relativa (ou talvez concreta) **PREVALÊNCIA ÀQUELES COM MAIOR CAPACIDADE AQUISITIVA.**

2) Sabido, notório, inconteste, que o **PODER DE COMPRA DAQUELE QUE GANHA POUCO MAIS DE QUATRO MIL REAIS É INFINITAMENTE SUPERIOR ÀQUELE QUE PERCEBE MÍSEROS 678 REAIS**, ou pouco acima disto.

3) **Como àquele de menor renda poderá concorrer, por exemplo, na obtenção de um financiamento para aquisição do imóvel, em se tratando de salários muito distintos?**

4) Portanto, crê-se que este aumento de renda irá ocasionar disparidade na concorrência, fazendo com que a parte da população que ganha menos reste escanteada, **dando-se evidente favorecimento aos que percebem maiores valores a título de renda mensal.**

5) Mas não é apenas isso!

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 31
Visto

6) A elevação da metragem das residências também irá desfocar do objetivo concreto da lei, criando, novamente, **DESIGUALDADE SOCIAL,** dando nítido favorecimento àqueles de maior recebimento mensal. **Explica-se.**

7) O aumento da metragem, cumulado com a elevação do patamar máximo salarial para beneficiários **fará com que o padrão do loteamento (ou das residências) SEJA ELEVADO**, o que gerará **UMA MAIOR ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA,** e **CULMINARÁ NO AUMENTO DO PREÇO DOS IMÓVEIS.**

8) O aumento do valor dos lotes **PREJUDICARÁ AQUELE DE MENOR PODER AQUISITIVO, LANÇANDO DESNECESSÁRIAS DIFICULDADES** (e inúmeras impossibilidades!!!) **ÀS PESSOAS DE BAIXA RENDA**, verdadeiras destinatárias dos beneplácitos legais.

9) Casas maiores com pessoas de maior poder aquisitivo nestas residindo **VALORIZARÁ POR DEMAIS O EMPREENDIMENTO, e o TORNARÁ DISTANTE DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.**

10) Esta constatação torna necessário um questionamento: **É ISTO QUE A LEI OBJETIVA??? FAVORECER PESSOAS COM MAIOR PODER**

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 32
Visto

AQUISITIVO EM DETRIMENTO AOS MAIS POBRES??? IR NA VIA CONTRÁRIA A TODAS AS POLÍTICAS PÚBLICAS QUE VISAM AJUDAR OS MAIS NECESSITADOS???

11) E que não se tragam à baila **ARGUMENTOS HIPÓCRITAS** de que este é o limite máximo e que os de menor renda continuarão a serem beneficiados, **QUE A REALIDADE PROVARÁ SER EXATAMENTE O CONTRÁRIO**.

12) Portanto, ao aprovar-se estas modificações estar-se-á excluindo **OS REAIS BENEFICIÁRIOS DAS POLÍTICAS PÚBLICAS GOVERNAMENTAIS e favorecendo CLASSES SOCIAIS DE MAIOR RENDA**.

13) Não espera-se isto deste Egrégio Colegiado de Leis.

b) **Da transformação de Políticas Públicas em Comércio. Impossibilidade.**

1) Em caso de aprovação dos PL's, entende-se que, além do objetivo social da Lei ser deixado de lado, **HAVERIA GRANDE RISCO DE PROGRAMAS SOCIAIS GOVERNAMENTAIS TORNAREM-SE INSTRUMENTO DE COMÉRCIO** o que, por óbvio, é inaceitável.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 33
Visto

2) Esta, inclusive, é uma das preocupações exaradas pelo Ministério das Cidades em Cartilha já citada (p. 13/14), senão veja-se:

> *"Em especial, a PNH recomenda que os subsídios e financiamentos à produção de Habitação de Interesse Social – HIS devem ser aplicados em áreas delimitadas como ZEIS, para evitar ganhos imobiliários especulativos, tendo em vista que: "o valor dos imóveis a serem produzidos num terreno determina o preço que o proprietário pode pedir pelo seu imóvel".*

3) Teme-se, assim, que entidades que beneficiam-se desta Lei venham a tornar-se empresas comerciais, visando apenas e tão somente lucro através da elevação dos padrões do loteamentos (a afamada especulação imobiliária).

4) E o pior de tudo isto, Senhores Vereadores, é que **tal fato ocorreria COM A UTILIZAÇÃO DE BENEFÍCIOS PÚBLICOS, DE DINHEIRO DO POVO** (menos e mais favorecidos!) como, por exemplo, **A DESNECESSIDADE DE CONFECÇÃO DE MASSA ASFÁLTICA**, ou a **CONCESSÃO GRATUITA DE TERRAPLENAGEM POR ENTE PÚBLICO**, entre tantas outras benesses que poderiam vir a ocorrer.

5) Ora! A elevação nos padrões eleva o

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 34
Visto

preço. Nada anormal, exceto pelo fato de que isto não pode acontecer com beneplácito do erário público, seja em abdicações, seja em prestação de serviços, seja em pecúnia.

6) Desta forma, a temeridade pela ocorrência de prática comercial em programas sociais do governo também é outro motivo para uma profunda análise e não aprovação dos projetos de lei ora em comento.

c) **Da concorrência desleal**.

1) Não obstante tudo o quanto exposto na presente, existe ainda **o eminente prejuízo a ser suportado pelas empresas do ramo imobiliário de nosso município**, notadamente àquelas que edificam loteamentos.

2) A aprovação do trecho legal, além de afastar o interesse social, de causar disparidade social entre classes menos e mais favorecidas, e de, possivelmente, tornar o programa algo de natureza comercial, **AINDA AFETARÁ O COMÉRCIO LOCAL**.

3) As empresas loteadoras sofrerão uma concorrência desleal através de entidades sem fins lucrativos, que poderão, doravante, destinarem seus esforços à empreendimentos mais sofisticados, de padrão elevado, **deixando esta prerrogativa de ser exclusiva da iniciativa privada**.

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 35
Visto

4) E para tanto **usufruirão de benesses públicas**, como já ocorrido outrora, além de ganharem isenções diversas e outras regalias que as loteadoras privadas não possuem.

5) Como exemplo, cita-se o ocorrido no loteamento COOHAPB-I, onde, entre outros, **a municipalidade contribuiu com 100% da terraplenagem, execução e abertura de ruas e fornecimento de materiais para a confecção de calçamento, meio fio e galerias pluviais**.

6) Em loteamentos particulares, o empreendedor terá que arcar com estes gastos, tornando o preço dos lotes muito maior, **o que ocasionará uma deslealdade na concorrência**.

7) O resultado de tudo isto será o **ESTANCAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS**, o **ESFRIAMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO**, a **DEMISSÃO DE TRABALHADORES**, e **outros tantos fatores de IMPACTO NA SOCIEDADE E NO COMÉRCIO LOCAL**.

8) Em suma, Nobres Edis, além de tornar desigual a classe menos favorecida, **a aprovação do projeto fará com que muitos destes cidadãos ainda venham a perder seu emprego**.

9) Não é isto que a população de Pato Branco espera de seus legisladores. Mas será isto que a aprovação destes projetos de lei irá ocasionar.

10) Portanto, este é mais um motivo para a não aprovação do texto proposto, como melhor forma de Justiça Social.

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 36
Visto

IV – CONCLUSÃO E SUGESTÃO.

1) Tem-se, portanto, que em havendo a possibilidade de construção em área de até 50% (cinqüenta por cento) dos imóveis (e não mais casas com o máximo de 50 m²), além de possibilitar-se a venda destes mesmos imóveis à pessoas com renda de até R$ 4.068,00 (quatro mil e sessenta e oito reais), **estar-se-ia RETIRANDO O INTERESSE SOCIAL DA LEI, além de DESFAVORECER PESSOAS DE BAIXA RENDA, de forma direta**.

2) Ainda, estar-se-ia dando margem à transformação de um programa social em algo comercial, com fins de lucratividade, mesmo que com usufruto de benesses públicas.

3) Dentro desta seara, também prejudicar-se-iam as empresas particulares, com o enfraquecimento do mercado imobiliário e inevitáveis conseqüências na economia local.

4) Ante tudo isto, entende-se que os projetos de lei ora em apreço devam ser novamente remetidos ao COPLAN, para que este faça nova deliberação **E DESTA PARTICIPEM EMPRESAS DO RAMO DE LOTEAMENTOS**, as quais poderão bem elucidar o quão maléfica ao município é esta proposta de alteração.

5) Por fim, caso mantença haja da metragem para edificação, **SUGERE-SE QUE**, com fins de resguardo do

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 37
Visto

interesse social (ainda que em menor parte!), **SEJA LIMITADO EM 01 (um) O NÚMERO DE BANHEIROS E GARAGEM NAS RESIDÊNCIAS**, o que tornaria os padrões dos imóveis não tão elevados.

V – REQUERIMENTO.

1) ***EX POSITIS*** e ***CORAM LEGE***, requer-se a Vossa Excelência seja a presente manifestação acostada aos Projetos de Lei 05 e 06, ambos de 2013, em trâmite nesta Casa de Leis, para, ao final, **acatar-se as sugestões ora ventiladas de mantença dos parâmetros legais atuais**, ou, alternativamente, **encaminhar-se novamente os aludidos dispositivos para nova apreciação do COPLAN, desta feita com a participação de empresa privadas do ramo loteamentos**, posto que estas serão prejudicadas com o advento de um aprovação em plenário.

Termos em que,

P. deferimento.

Pato Branco, 13 de agosto de 2013.

HEBER SUTILI

OAB/PR 39.372

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 38
Visto

DOCUMENTO 01

PROCURAÇÃO

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 39
Visto

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA EX EXTRA"

OUTORGANTE: JVG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 10.143.496/0001-06, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Avenida Tupi, número 4.495, sala nº 02, Bairro Cristo Rei, **VMT CONSTRUTORA E TERRAPLENAGEM LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 12.244.460/0001-44, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Rua Getulio Dal Pasquale, número 200, sala número 02, as duas neste ato representadas por JÚNIOR LUIZ GONÇALVES, brasileiro, casado, portador do CPF/MF número 029.620.689-01, residente e domiciliado no município de Pato Branco, Estado do Paraná e **CAGOL E CHAVES IMOBILIÁRIA LTDA. - ME**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ/MF número 07.533.855/0001-27, com sede e foro localizados no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Rua Itabira, 1534, neste ato representada em conjunto por seus sócios administradores SANDRO CAGOL, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF/MF número 697.460.799-72, residente e domiciliado no município de Pato Branco, Estado do Paraná, sito à Rua Itacolomi, 720 – apto 501, Centro, todos abaixo firmados.

OUTORGADOS: HEBER SUTILI, brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito na OAB/PR 39.372, com escritório profissional sito à Rua Tocantins, 1471, Baixada, no município de Pato Branco, Estado do Paraná, onde recebe notificações e intimações.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, o outorgante nomeia e constitui seus bastantes procuradores os outorgados, a quem confere poderes amplos, gerais e ilimitados para o foro em geral, com a Cláusula *"Ad judicia Et*

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 40
Visto

Extra", exclusivamente **para interpor pedido junto à Câmara de Vereadores de Pato Branco/PR, com intuito de solicitar nova apreciação do COPLAN quanto aos Projetos de Lei 05 e 06, ambos de 2013,** seguindo-a até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, renunciar direitos e ações, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo enfim, praticar, em conjunto ou alternadamente, todos os atos necessários ao cabal cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, sempre no interesse do Outorgante.

Pato Branco, 12 de agosto de 2013.

JVG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Júnior Luiz Gonçalves

VMT CONSTRUTORA E TERRAPLENAGEM LTDA
Júnior Luiz Gonçalves

CAGOL E CHAVES IMOBILIÁRIA LTDA - ME
Sandro Cagol

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 41
Visto

DOCUMENTO 02

GUIA – MINISTÉRIO DAS CIDADES

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 42
Visto

Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS de Vazios Urbanos

Brasília - DF
2009

Secretaria Nacional de Habitação
Ministério das Cidades
BRASIL UM PAÍS DE TODOS
GOVERNO FEDERAL

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 43
Visto

Ficha Técnica

Ministro de Estado das Cidades
Marcio Fortes de Almeida

Secretário Executivo
Rodrigo José Pereira-Leite Figueiredo

Secretária Nacional de Habitação
Inês Magalhães

Diretora do Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Júnia Santa Rosa

Diretora do Departamento de Urbanização de Assentamentos Precários
Mirna Quinderé Belmino Chaves

Diretora-substituta do Departamento de Produção Habitacional
Marta Garske

Equipe do Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica
Aline Figueiredo de Albuquerque, Júlia Lins Bittencourt, Marcos Silva Monteiro, Carvalho, Neyla Machado, Renata da Rocha Gonçalves, Roberta Fernandes Moreira, Rodrigo Fávero, Rodrigo Morais Lima Delgado e Sidney Vieira Carvalho

Créditos da Publicação

Coordenação Geral
Júnia Santa Rosa

Revisão Editorial
Julia Lins Bittencourt, Rodrigo Morais Lima Delgado

Texto
Ana Lucia Ancona

Projeto gráfico
Rodrigo Souza

Capa, Diagramação e Revisão Ortográfica
Kaco - Gráfica e Editora

Apoio
Elane Fonseca de Oliveira
Marina Amorim Cavalcanti de Oliveira
Roberta Pereira da Silva

Projeto BRA/00/019 - PNUD HBB

Ficha Catalográfica

Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos
Brasília: Ministério das Cidades
Primeira impressão: Dezembro de 2009
55 p.

1.Habitação – Brasil. Política habitacional – Brasil. 3.Política Urbana – Brasil. I. Título. II. Ancona, Ana Lucia.

CDU: 333.32 (81)

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 44
Visto

Apresentação

A Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, constituiu, sem dúvida alguma, um dos maiores avanços da legislação brasileira para que as cidades brasileiras se desenvolvam de forma sustentável. Entre os instrumentos que o Estatuto arrola, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, selecionou como objeto deste *Guia* as *Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Vazios Urbanos,* que são instrumento estratégico para baratear e viabilizar a produção habitacional para famílias de média e baixa renda, especialmente neste momento em que o governo federal disponibiliza R$ 34 bilhões para a habitação de interesse social, por meio do *Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV.*

A aprovação da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009, que cria o *PMCMV*, além da alavancagem histórica de recursos subsidiados destinados à produção de moradia para famílias baixa e média renda, trouxe ainda significativas contribuições para o avanço de regularização fundiária no Brasil, tendo destinado um capítulo a este tema. Em especial, dois novos instrumentos garantem mais agilidade nos processos de desapropriação e regularização de terras ocupadas para habitação de interesse social: demarcação urbanística e legitimação de posse, além de terem sido definidas legalmente as ZEIS e os procedimentos para a regularização fundiária.

A criação de *Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS*, abrangendo a destinação de vazios urbanos e imóveis não utilizados para habitação de interesse social é estratégica para potencializar os efeitos do PMCMV, considerando o aumento da demanda por terrenos urbanos e as condições mais favoráveis para a aprovação do instrumento, estabelecidas pelos programas habitacionais.

De acordo com a Constituição Federal e com o Estatuto da Cidade, cabe aos municípios o protagonismo na aplicação de instrumentos de política urbana que façam cumprir a função social da propriedade e o direito constitucional à moradia digna.

Neste contexto, a Secretaria Nacional de Habitação apresenta o *Guia para Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos* com o objetivo de oferecer referências, ferramentas e estímulo para que os municípios se engajem fortemente na tarefa de implementação das ZEIS, promovendo a articulação entre política habitacional e política urbana, por meio da destinação de solo urbano não-ocupado para a produção de habitação de interesse social – em escala compatível com as necessidades locais e com a oferta de recursos do PMCMV.

Inês Magalhães
Secretária Nacional de Habitação

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 45
Visto

Sumário

Apresentação.....3
Introdução.....7

PARTE I
Contextualização.....9
1. Experiências precursoras de criação de ZEIS.....9
2. As ZEIS na nova Política Habitacional e Urbana.....11

PARTE II
Implementação passo a passo.....17
Passo 1 – Conhecendo o que são ZEIS.....17
Passo 2 – Primeiras providências.....18
2.1 – Arranjo institucional para implementação das ZEIS.....18
2.2 – Levantamentos básicos.....21
2.3 – Justificativa e Conteúdos das ZEIS.....23
Passo 3 – Demarcação e Regulamentação das ZEIS.....25
3.1 – Tipos de ZEIS e critérios para demarcação.....25
3.2 - Vinculação das ZEIS ao uso habitacional de interesse social.....29
3.3 – Definição básica de HIS.....31
3.4 – Normas especiais para a produção de HIS.....33
3.5 – Usos do solo complementares às HIS.....37
Passo 4 – Articulação dos instrumentos de política urbana com as ZEIS.....38
4.1 – Mecanismos de Incentivo.....38
4.2 – Instrumentos de Indução.....41
5 – Processo de participação e gestão das ZEIS.....43
6 – Considerações finais.....45

Agradecimentos.....47
Exemplos da descrição de perímetros de ZEIS.....48
Bibliografia.....49

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 46
Visto

Lista de Siglas e Abreviaturas

AEIS - Área Especial de Interesse Social.
BNH - Banco Nacional da Habitação.
CAIXA - Caixa Econômica Federal
CEPAC - Certificado de Potencial Construtivo Adicional
CMP - Central de Movimentos Populares.
COHAB - Companhia de Habitação (Estadual ou Municipal)
COMULs - Comissões de Urbanização e Legalização da Posse da Terra.
CONAM - Confederação Nacional de Associações de Moradores.
CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
FAS - Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social.
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.
FNRU - Fórum Nacional de Reforma Urbana.
GPS - Global Positioning System (Sistema de Posicionamento Global)
HBB - Programa Habitar-Brasil/BID.
HIS - Habitação de Interesse Social.
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPPUR/UFRJ - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro
IPTU - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
MNLM - Movimento Nacional de Luta pela Moradia.
OGU - Orçamento Geral da União.
OU - Operação Urbana Consorciada.
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento.
PD - Plano Diretor.
PLANHAB - Plano Nacional de Habitação.
PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social.
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida.
PNH - Política Nacional de Habitação.
PREZEIS - Plano de Regularização das ZEIS.
PROFAVELA - Programa Municipal de Regularização de Favelas da Prefeitura de Belo Horizonte
PROMORAR - Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações.
SFH - Sistema Financeiro da Habitação.
SNH - Secretaria Nacional da Habitação.
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.
SNPU - Secretaria Nacional de Programas Urbanos.
UNMP - União Nacional por Moradia Popular.
ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.
ZHIS - Zonas Habitacionais de Interesse Social.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 47
Visto

Introdução

O Brasil vive atualmente um período inédito quanto aos investimentos federais em habitação social, cujo foco é a efetivação do direito à moradia para o enorme contingente de famílias com renda de 0 a 5 salários mínimos, que constitui 95,9% do déficit habitacional urbano do país. O aumento de cerca de seis vezes nos recursos anuais para habitação, que passaram de 7,01 bilhões em 2003 para 43,20 bilhões em 2008, especialmente com a inclusão do tema no eixo de infraestrutura social e urbana do PAC, bem como a consolidação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, estão beneficiando, desde 2003, cerca de 4,6 milhões de famílias. Somando-se a isso, o Programa Minha Minha Vida – PMCMV, lançado em 2009, destinou 34 bilhões em subsídios para a construção de 1 milhão de moradias.

Vale destacar que tal prioridade orçamentária acontece no bojo de uma nova estrutura institucional da política habitacional e urbana, construída a partir da criação do Ministério das Cidades e Conselho das Cidades, em 2003, e da aprovação da Nova Política Nacional de Habitação - PNH, em 2004. Para promover o acesso à moradia digna para todos os segmentos da população, com prioridade para a baixa renda, a PNH definiu como seus principais eixos de atuação: (i) a integração urbana de assentamentos precários; (ii) a produção habitacional; e (iii) a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano.

Para viabilizar o acesso ao solo urbano com infra-estrutura, tendo em vista a provisão de habitações de interesse social, a PNH destaca o papel estratégico da política fundiária, a ser implementada mediante aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, tais como o parcelamento e edificação compulsórios e o IPTU progressivo, o Solo Criado, e o estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

A aprovação da Lei nº 11.977 de 2009, que regulamentou o PMCMV e o processo de regularização fundiária de interesse social, incluindo a definição e condições de aplicação das ZEIS, constitui um novo e importante avanço para a efetivação do direito de todos à cidade e à moradia.

Nesse marco, as ZEIS - que já eram aplicadas de forma pioneira por diversos municípios - tornam-se um instrumento fundamental, tanto para as políticas de integração urbana dos assentamentos precários, quanto para a constituição de reservas fundiárias e ampliação da oferta de solo urbano à habitação de interesse social, oferecendo resposta a uma condição básica para viabilizar as metas do PMCMV.

Para apoiar os municípios na implementação das políticas habitacionais e urbanas de sua competência, como é o caso da aplicação dos instrumentos de política urbana e a própria execução dos projetos habitacionais e de regularização fundiária, o Ministério das Cidades promove ações de desenvolvimento institucional, entre as quais se insere a publicação do presente Guia para a Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos, organizado pela Secretaria Nacional de Habitação.

O objetivo deste Guia é, portanto, de orientar os municípios na implementação das ZEIS, especialmente para a destinação de áreas vazias, subutilizadas e não utilizadas, à habitação social. A primeira parte do texto apresenta um histórico do instrumento, desde o seu surgimento na década de 80, até o momento atual, que apresenta condições especialmente favoráveis para a operacionalização das ZEIS em vazios urbanos, em função da disponibilidade de recursos definida pelo PMCMV. A segunda parte do texto contém um roteiro detalhado das etapas e procedimentos do processo de criação, regulamentação e implementação das ZEIS de vazios, visando orientar e estimular tais iniciativas, junto aos governos municipais, movimentos de moradia e demais atores sociais que participam da política habitacional e urbana.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 48
Visto

PARTE I
Contextualização

1. Experiências precursoras de criação de ZEIS

No Brasil, durante um século marcado por intenso processo de urbanização, os assentamentos precários – como soluções habitacionais produzidas mediante processos que combinam, em diferentes graus, a iniciativa autônoma da população de baixa renda e a interferência do mercado designado como informal ou clandestino - se tornaram a forma predominante de moradia popular, refletindo a histórica desigualdade de distribuição da terra e da riqueza produzida no país.

As ações do poder público relacionadas com tais soluções habitacionais - que incluem cortiços, loteamentos irregulares de periferia, favelas e assemelhados - variaram, das tentativas de erradicação às melhorias pontuais e paliativas. Na prática, a atitude que predominou foi a tolerância, que nunca esteve livre de conflitos. Conflitos de vizinhança, relacionados aos efeitos de desvalorização imobiliária e alegada "deterioração" da qualidade dos bairros adjacentes; e conflitos entre os moradores dos assentamentos precários e o poder público, relacionados com leis segregacionistas e com a reivindicação de direitos de cidadania não atendidos.

Esse quadro somente começou a se alterar na década de 80, no contexto das lutas pela redemocratização e reorganização dos movimentos de moradia. O modelo de política habitacional voltado para o financiamento de novas unidades, pelo sistema BNH/SFH, já dava sinais de esgotamento, sem ter alcançado o atendimento das famílias de menor renda, e os governos municipais e estaduais começavam a buscar alternativas de menor custo para enfrentar o déficit habitacional, que crescia com o desemprego e recessão econômica. Numa tentativa de se adequar às demandas populares, o BNH criou, em 1979, o Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações (PROMORAR) que, apesar do nome, destinava-se a financiar projetos que mantinham a população nas áreas ocupadas por favelas, mediante a construção de habitações, estímulo ao desenvolvimento comunitário e melhoria da infra-estrutura urbana.

Apesar de não ter resultados quantitativos expressivos, o PROMORAR representou um marco importante para a revisão da idéia, ainda generalizada, de que as favelas podiam e deviam ser removidas. Nesse sentido, o Programa definiu a oportunidade para que as cidades de Recife e Belo Horizonte aprovassem, de forma pioneira, a criação de zoneamentos especiais para a regularização e consolidação de assentamentos precários, com fundamento na Lei nº 6.766/79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e faculta aos municípios a flexibilização de parâmetros urbanísticos em áreas de urbanização específica ou destinadas a conjuntos habitacionais de interesse social (artigo 4º, II).

Em Belo Horizonte, o zoneamento especial de interesse social foi criado por meio dos

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 49
Visto

Setores Especiais 4, aprovados pela lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo de 1985 e aplicados a 128 perímetros de favelas, visando à regularização fundiária dos assentamentos e implementação do programa de urbanização PROFAVELA.

A expressão "Zona Especial de Interesse Social" - ZEIS surgiu em Recife, na lei municipal de uso do solo de 1983, delimitando áreas urbanas "caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana" [1]. Apesar desse enunciado, as normas especiais para regularização não foram logo editadas e as ZEIS tiveram pouca efetividade até 1987, quando foi aprovada a Lei dos Planos de Regularização das ZEIS - PREZEIS, a partir de iniciativa da Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de Olinda e Recife, liderada por Dom Helder Câmara[2]. A regulamentação das ZEIS contida nessa lei tornou-se referência para todo o Brasil, inspirando a aplicação do instrumento por governos municipais progressistas, comprometidos com políticas de urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por favelas, bem como com a participação dos moradores nesses processos.

Entre as normas estabelecidas pela lei dos PREZEIS de Recife, destacam-se: I) a adequação dos projetos de urbanização às características de cada assentamento; a elaboração de projeto de parcelamento do solo incluindo as ruas, becos e passagens existentes, bem como a exigência de infra-estrutura básica atendendo todos os lotes, e a aprovação de tais projetos a título de "urbanização específica de interesse social"; II) a previsão de regularização jurídica por meio dos institutos da concessão do direito real de uso gratuita e do usucapião; e III) o controle sobre os processos de "expulsão indireta dos moradores" (apropriação das áreas beneficiadas pelos mercados de maior renda), por meio de restrições ao remembramento de lotes.[3] O modelo de gestão dos PREZEIS tem como base a criação de Comissões de Urbanização e Legalização da Posse da Terra (COMULs), integradas por representantes das comunidades que aprovam e acompanham o projeto de urbanização e os procedimentos de regularização fundiária.

A redemocratização e o apoio das agências internacionais de financiamento reforçaram a opção pela urbanização, com participação dos moradores, como orientação geral das políticas públicas em relação aos assentamentos precários. Essa orientação corroborou os objetivos dos movimentos sociais que lutavam pela segurança na posse e pela regularização fundiária das favelas e loteamentos irregulares de periferia.

Na década de 90 foram iniciados programas de urbanização de maior abrangência e escala, envolvendo os 3 níveis de governo. Do âmbito federal destaca-se, desde 1993, o Programa Habitar-Brasil, transformado em Habitar-Brasil/BID (HBB) em 1999, a partir da assinatura de contrato de financiamento com o BID.

O estabelecimento da urbanização, como diretriz dominante das políticas para os assentamentos precários, demandava um novo arcabouço legal relativo à sua regularização fundiária, tendo em vista a conservação dos investimentos públicos aplicados em infra-estrutura, a inclusão das áreas beneficiadas nas rotinas de manutenção

1 - Recife, Prefeitura. Lei Municipal nº 14.511 de 1983. Artigo 14, II.

2 - Miranda, Lívia e Moraes, Demóstenes. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis), *in Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras*. Programa Habitare, FINEP, ANTAC. Porto Alegre, 2007.

3 - Recife, Prefeitura. Lei Municipal nº 14.947 de 1987.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 50
Visto

da cidade e a efetivação da segurança na posse da terra, bem como do direito à cidade, para os moradores. A difusão das ZEIS nas legislações municipais de uso do solo tornou-se a principal resposta a essas questões e, em 1999, o instrumento foi citado pela primeira vez na legislação urbanística do âmbito federal, por meio da Lei nº 9.785/99 que alterou a Lei nº 6.766/79 e, entre outras disposições, estabeleceu os requisitos para a infra-estrutura básica dos parcelamentos do solo situados em zonas habitacionais de interesse social (ZHIS) criadas por lei.

Por outro lado, mantinha-se represada a demanda por novos empreendimentos habitacionais de interesse social, em decorrência da drástica redução das transferências de recursos federais para habitação - que vigorava desde a crise do sistema SFH/BNH no início da década de 80 - agravada pelos ajustes macroeconômicos da década de 90, que implicaram em rígida disciplina fiscal e restrições aos gastos públicos com programas sociais.

Depois da aprovação da Constituição de 1988, que consagrou a função social da propriedade como princípio básico da política urbana, diversos municípios tentaram, sem sucesso, a criação de ZEIS em vazios urbanos, visando facilitar o acesso da população de baixa renda à terra urbanizada.

Com forte apoio dos movimentos de moradia, o Município de Diadema, na Região Metropolitana de São Paulo, foi pioneiro na concretização dessa nova forma de aplicação do instrumento. Em 1994, o Plano Diretor aprovou a delimitação de cerca de 3% do território municipal como área especial de interesse social do tipo 1 (AEIS 1: terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, necessários à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social) e, em 1996, a lei de uso do solo definiu a vinculação de 80% dos terrenos em AEIS 1, ao uso habitacional de interesse social. Essa legislação produziu efeitos concretos, viabilizando a compra dos terrenos em AEIS 1 por movimentos sociais, associações e cooperativas, facilitando consideravelmente as condições de acesso à moradia para a população de Diadema.

A partir de 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade e subseqüente processo de aprovação dos Planos Diretores, os municípios contaram com base legal mais sólida para a criação de ZEIS, tanto em áreas ocupadas por assentamentos precários quanto em vazios urbanos. Todavia, enquanto as ZEIS em áreas previamente ocupadas são de fato implementadas, as ZEIS de vazios, em grande parte dos casos, ainda aguardam regulamentação e maior investimento das Prefeituras na gestão do instrumento, com prejuízo das cidades e das famílias de menor renda (até cinco salários mínimos), que concentram 95% do déficit habitacional do país.

2. As ZEIS na nova Política Habitacional e Urbana

O capítulo constitucional da política urbana, aprovado em 1988, inaugurou uma nova ordem jurídico-urbanística no país, fundada no princípio da função social da propriedade e voltada para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, por meio de instrumentos estabelecidos em lei federal e com condições de implementação definidas ao nível local, pelos planos diretores municipais.

Após a promulgação da Constituição Federal, o Fórum Nacional de Reforma Urbana – que articula dezenas de movimentos sociais de luta pela moradia e direito à cidade, com importante participação na formulação e aprovação do capítulo da política urbana – promoveu intensa mobilização, reivindicando a aprovação da lei nacional que permitiria a aplicação dos instrumen-

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 51
Visto

tos previstos. Esse processo levou mais de 12 anos, denotando o grande poder de resistência à imposição de limitações mais sérias ao direito de propriedade, proveniente de alguns setores da sociedade Ao longo do período, as ZEIS foram aprovadas apenas em alguns municípios, onde a correlação de forças políticas era especialmente progressista e favorável às demandas sociais.

Os 13 anos de luta pela aprovação do Estatuto da Cidade constituíram etapa de um processo muito mais longo. Nesse sentido, lembramos que o princípio da função social da propriedade está incluído nas constituições brasileiras desde 1934 e, desde a década de 60, havia uma militância engajada na aprovação de instrumentos legais destinados a garantir sua aplicação. Reprimidos durante a ditadura militar, os movimentos sociais se reorganizaram na década de 80.

No contexto da redemocratização, formou-se uma articulação nacional das lutas por moradia e direito à cidade: o Movimento Nacional de Reforma Urbana, que reuniu milhares de assinaturas para a apresentação de um projeto de Emenda Popular à Constituição, contemplando o direito de todos os cidadãos à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao patrimônio cultural e ambiental e à gestão democrática da cidade, bem como instrumentos jurídicos destinados a garantir esses direitos, por meio da exigência do cumprimento da função social da propriedade urbana, da regularização fundiária, da urbanização das favelas e assentamentos precários, e da participação direta da população na elaboração e implementação da política urbana. Com base nesse projeto, foi aprovado o Capítulo de Política Urbana da Constituição Federal.


Douglas Mansur

Em 2001, com a aprovação da Lei nº 10.257 - Estatuto da Cidade, foram preenchidas as condições iniciais de aplicabilidade do instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sob pena de IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública – previstos na Constituição como instrumentos fundamentais para

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 52
Visto

que os municípios, de acordo com seus Planos Diretores, possam exigir o cumprimento da função social da propriedade urbana –, bem como de outros instrumentos considerados indutores do processo de desenvolvimento urbano em bases mais justas e sustentáveis: a usucapião especial de imóveis urbanos; o direito de superfície; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; a transferência do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; o consórcio imobiliário; o estudo de impacto de vizinhança; os mecanismos de gestão democrática das cidades; e os próprios planos diretores.

Além da disciplina geral para esses novos institutos, o Estatuto da Cidade também fornece um rol de outros instrumentos de política urbana, regidos por legislação específica, que inclui a instituição de zonas especiais de interesse social, ZEIS (artigo 4°, V, f). Por outro lado, o Estatuto contempla *"a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de uso e ocupação do solo"* (artigo 2°, XIV), entre as diretrizes gerais da política urbana. Essas disposições reforçaram a base legal para que a urbanização e regularização de assentamentos precários entrassem definitivamente na agenda da política habitacional e urbana, sendo implementadas por meio de diversos instrumentos, com destaque para a sua delimitação como ZEIS.

O desenho institucional adequado à implementação da nova ordem urbanística, bem como à efetivação do direito social à moradia – aprovado pela Emenda Constitucional n° 26 de 2000 - começou a ser construído em 2003, com a criação do Ministério das Cidades, do Conselho das Cidades e das Conferências das Cidades, na primeira gestão do Presidente Lula. O Conselho, de caráter consultivo e deliberativo, é composto por 86 membros, dos quais 37 são representantes do poder público e 49 da sociedade civil. Com exceção dos 16 representantes do Governo Federal, todos os demais membros são eleitos durante as Conferências das Cidades, pelos coletivos correspondentes a cada segmento (governos estaduais e municipais, assembléias e câmaras legislativas, movimentos populares, ONGs, entidades empresariais e profissionais, sindicatos de trabalhadores e instituições acadêmicas). Dos 49 membros da sociedade civil, 23 devem ser representantes de movimentos populares. Essa estrutura garante, por um lado, a abordagem integrada das grandes questões que afetam o desenvolvimento urbano (habitação, transportes, saneamento e política fundiária) e, por outro lado, a articulação de recursos dos três níveis de governo e da sociedade civil.

A nova Política Nacional de Habitação - PNH foi aprovada em 2004 pelo Conselho das Cidades. Para promover acesso à moradia digna para todos os segmentos da população, com prioridade para a baixa renda, a PNH definiu como seus principais eixos de atuação: I) a integração urbana de assentamentos precários; II) a produção habitacional; e III) a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano. Para viabilizar o acesso ao solo urbano com infra-estrutura, tendo em vista a provisão habitacional, a PNH destaca o papel estratégico da política fundiária, a ser implementada mediante aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, tais como o parcelamento e edificação compulsórios e o IPTU progressivo, o solo criado, o direito de superfície e o estabelecimento de ZEIS, que podem interferir na lógica de formação de preços no mercado imobiliário.

Em especial, a PNH recomenda que os subsídios e financiamentos à produção de Habitação de Interesse Social - HIS devem ser aplicados em áreas delimitadas

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 53
Visto

como ZEIS, para evitar ganhos imobiliários especulativos, tendo em vista que: "o valor dos imóveis a serem produzidos num terreno determina o preço que o proprietário pode pedir pelo seu imóvel"[4].

Outro importante marco para a consolidação do modelo integrado e participativo de gestão da política habitacional foi a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pela Lei nº 11.124/05. A principal função do FNHIS é a viabilização e gestão de uma política de subsídios à habitação de interesse social, implementada com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), dentre outros. A destinação dos recursos do FNHIS atende diretrizes do Plano Nacional de Habitação e do Conselho das Cidades e sua aplicação é feita de forma descentralizada pelos Estados, Distrito Federal e Municípios que aderirem ao SNHIS e atenderem a diversas condições, destacando-se: constituir Fundo de Habitação, com dotação orçamentária própria e conselho gestor do fundo; possuir Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

A Caixa Econômica Federal – CAIXA é o agente operador do SNHIS, responsável pela operacionalização do repasse de recursos do FNHIS, bem como: verificação das condições de adesão ao SNHIS; análise da viabilidade das propostas previamente selecionadas pela Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades; acompanhamento e atestado da execução dos projetos que foram objeto dos contratos de repasse.

As metas de curto, médio e longo prazo da Política Nacional de Habitação foram estabelecidas pelo Plano Nacional de Habitação – PlanHab, elaborado em 2008 e coordenado pela Secretaria Nacional da Habitação - SNH, com intensa participação de todos os atores envolvidos com a questão habitacional. Atualmente, os produtos do PlanHab estão sendo apropriados ao nível dos municípios, no processo de elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, que conta com apoio institucional da SNH e recursos destinados pelo FNHIS. Entre os conteúdos contemplados pelos PLHIS, destacam-se: consolidação do diagnóstico das necessidades habitacionais e dos recursos que devem ser mobilizados para o seu enfrentamento, incluindo a demanda por terra e a situação do município em relação à criação e implementação das ZEIS; definição de metas pactuadas entre o poder público e diferentes atores sociais; e planejamento das ações.

Por outro lado, ainda em 2004, a Secretaria Nacional de Programas Urbanos lançou programa de apoio aos municípios na implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade e elaboração dos Planos Diretores. A repercussão desse programa foi muito ampliada com a aprovação, por resolução do Conselho das Cidades, de uma Campanha Nacional de Sensibilização e Mobilização para os Planos Diretores, que foi desenvolvida com a participação das entidades integrantes do Conselho e mediante a organização de núcleos de mobilização, junto aos estados. Em 2005 foi lançada a Campanha Nacional "Plano Diretor Participativo: Cidade de Todos", numa iniciativa do Ministério e Conselho das Cidades e envolvendo: a CAIXA, os governos estaduais e municipais, o Fórum Nacional de Reforma Urbana, o sistema CONFEA/CREAs, os movimentos nacionais de luta por moradia (CONAM, CMP, MNLM, UNMP), universidades e outras instituições. Como resultado do conjunto de atividades de capacitação e mobilização, a quase totalidade dos 1.683 municípios - para os quais o Plano Diretor é uma exigência obrigatória do Estatuto da Cidade - já aprovou ou está em vias de aprovar seus Planos.

4 - *Política Nacional de Habitação*, Cadernos MCidades nº 4, Ministério das Cidades, Brasília, 2006, p. 50.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 54
Visto

De acordo com as duas principais pesquisas de avaliação dos Planos Diretores produzidos, coordenadas pelo sistema CONFEA/CREAs[5] e pelo IPPUR/UFRJ, em parceria com o Ministério das Cidades, estima-se que cerca de 80% dos Planos Diretores contemplaram a criação de ZEIS, depois de aprovado o Estatuto da Cidade.

Em especial, os dados preliminares da Rede de Avaliação dos Planos Diretores[6], coordenada pelo IPPUR, apontam que as ZEIS são o instrumento mais freqüente nos Planos Diretores, estando previstas em cerca de 88% do universo pesquisado. Bastante menor, mas ainda expressivo, é o percentual de 30% correspondente aos municípios que previram ZEIS em vazios urbanos, com o objetivo de reservar terra para a produção de HIS.

Tal situação, que denota a centralidade da problemática habitacional entre as questões urbanas, é totalmente coerente com o novo patamar alcançado pelos investimentos federais em habitação, no segundo mandato do Presidente Lula. Em 2007, com o lançamento do PAC-Urbanização de Favelas , foram destinados R$ 18,4 bilhões de recursos, entre orçamento da União e contrapartidas de estados e municípios, para projetos de integração urbana de assentamentos precários, construção de novas moradias, assistência técnica e elaboração dos PLHIS, beneficiando mais de 3.000 municípios. Em 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, foram destinados R$ 34 bilhões, em subsídios, fundo garantidor, financiamentos subsidiados, investimentos em infraestrutura e incentivos à cadeia produtiva.

Identificar e reservar a terra, onde serão construídas as novas HIS, constitui um dos principais desafios do Programa. Uma das formas de enfrentamento da questão é a demarcação de ZEIS pelos municípios, com vistas a estabelecer condições mais favoráveis para o acesso das famílias de baixa renda à terra urbanizada e cumprimento da função social da propriedade.

A Lei nº 11.977 de 2009, que regulamenta o PMCMV, também contempla importantes avanços para a política de regularização fundiária de assentamentos precários e para o marco regulatório das ZEIS, incluindo a sua definição como: "parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo" (artigo 47, V).

Nesse contexto, é que se insere a presente iniciativa da SNH, de apoiar e incentivar a criação e implementação da legislação das ZEIS, especialmente em vazios urbanos, por meio de um guia que auxilie os municípios na regulamentação e gestão de tão importante e oportuno instrumento da política habitacional e urbana.

5 - A Campanha Nacional dos Planos Diretores Participativos foi avaliada por meio de uma pesquisa, coordenada pelo MCidades em parceria com o sistema CONFEA/CREAs. A pesquisa foi aplicada pelos CREAs de cada estado, abrangendo os 1.552 municípios que tinham obrigação de elaborar os seus PDs até 2006. O questionário relativo aos instrumentos de política urbana incluídos no PD, ou em lei específica, revelou que as ZEIS tinham sido adotadas por 72,7% de um universo de 1.343 municípios. Os 209 municípios do estado de São Paulo, que estavam envolvidos na pesquisa, não responderam ao questionário sobre os instrumentos.

6 - A "Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos" foi formada em dezembro de 2007, com o objetivo de apoiar e monitorar o processo de implementação dos PDPs. A Rede é coordenada pelo centro de pesquisas Observatório das Metrópoles, do Instituto de Planejamento e Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ), sendo integrada por outras universidades, institutos de pesquisa, ONGs, movimentos populares e representantes do poder público. A proposta de trabalho da Rede envolve uma pesquisa detalhada sobre os conteúdos de todos os PDPs aprovados no país. A pesquisa ainda se acha em processo de tabulação mas seus resultados preliminares apontam a inclusão das ZEIS na grande maioria dos Planos.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 55
Visto

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 56
Visto

PARTE II
Implementação passo a passo

Passo 1 – Conhecendo o que são ZEIS

Como vimos na primeira parte deste texto, as ZEIS são um instrumento de política urbana e habitacional que surgiu na década de 80, no período da redemocratização, por iniciativa de alguns governos municipais que contavam com forte apoio dos movimentos de moradia e buscavam formas de associar ações de melhoria da infra-estrutura em favelas, com a legalização das áreas e garantia da posse da terra aos moradores.

No processo de construção de uma nova ordem urbanística, fundada no princípio da função social da propriedade, as ZEIS se consolidaram como um tipo especial de zoneamento, cujo principal objetivo é a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infra-estrutura, tanto por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários, quanto por meio da delimitação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados, destinados à produção de novas moradias populares.

Portanto, de forma resumida, os objetivos das ZEIS são:

- Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;
- Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS);
- Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.

Com a elevação significativa dos recursos federais disponíveis para a habitação promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida, estes objetivos passam a ter importância fundamental na garantia de localização adequada para os empreendimentos habitacionais pelos municípios. O PMCMV prioriza para atendimento os municípios que estejam implementando instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade para controle da retenção de áreas urbanas em ociosidade e que disponibilizem terrenos localizados em área urbana consolidada para a construção de moradias com recursos do Programa (Art. 3º da Lei Federal nº 11.977/09).

A mesma legislação que cria o PMCMV traz a definição de ZEIS: "parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo" (Art. 47, inciso V, da Lei 11.977/09).

Analisando sua definição legal, temos que as ZEIS:

- **São zonas urbanas destinadas ao uso habitacional, ou seja, integram o perímetro urbano do município e devem possuir infra-estrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação.**
- **Devem ser criadas por lei (Plano Diretor ou outra lei municipal). Como interferem com as possibilidades de aproveitamento do solo urbano e atingem de forma diferenciada as diversas áreas da cidade, com regras que se aplicam tanto aos terrenos públicos quanto particulares, as ZEIS**

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 53
Visto

devem ser criadas por lei de igual hierarquia das leis que instituem o zoneamento ou disciplina de uso do solo do município. - São áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, independentemente de tratar-se de áreas previamente ocupadas por assentamentos populares ou de áreas vazias e subutilizadas. Para atender a essa destinação, nas áreas vazias, a legislação da ZEIS deve prever a aplicação articulada dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade.

- São áreas sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por um lado, tais regras devem viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes e consolidáveis. Por outro lado, devem facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edilícios mais populares, sempre com o cuidado de garantir condições de moradia digna.

Considerando essas características das ZEIS, vemos que elas podem ser classificadas em dois tipos básicos:

- ZEIS de áreas ocupadas por assentamentos precários.
- ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas, com destinação predominante para a produção de HIS.

Essa classificação, que não é obrigatória, serve para facilitar a regulamentação das ZEIS, podendo ser ampliada e adequada às necessidades específicas de cada município.

No nosso caso, também partiremos dessa classificação básica, porque ela permite focar especialmente as ZEIS de vazios, enquanto instrumentos de política fundiária, num momento de retomada dos investimentos públicos em habitação popular e, por conseguinte, de aumento da demanda por terra urbanizada e da pressão pela alta do preço dos terrenos.

Os próximos capítulos do texto são dirigidos aos agentes sociais que atuam no âmbito da política urbana e habitacional dos municípios e que podem ser envolvidos num movimento estratégico de implementação das ZEIS de vazios, considerando a oportunidade privilegiada - decorrente da oferta de estímulos e subsídios pelo governo federal, especialmente por meio do Programa MCMV - para a formação de consenso baseado no interesse de viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social e visando contribuir para que as condições de acesso à terra urbanizada deixem de ser fator impeditivo para a realização dos objetivos da política nacional de habitação.

Passo 2 – Primeiras providências

2.1 – Arranjo institucional para implementação das ZEIS

O poder público municipal é responsável por coordenar a implementação das ZEIS, porque elas são um instrumento da política de desenvolvimento urbano do município.

O ponto de partida para as ações de criação, regulamentação e aplicação das ZEIS é a identificação dos atores sociais, governamentais e não governamentais, que devem participar diretamente desse processo. Em seguida, a administração municipal deve definir um arranjo institucional para organizar e articular essa participação.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 58
Visto

Da parte do poder público, destaca-se como essencial a participação de técnicos dos setores da habitação (incluindo as COHABs e outras empresas públicas habitacionais) e do desenvolvimento ou planejamento urbano, que podem ou não pertencer ao mesmo órgão, dependendo da escala e capacidade institucional do município. Da parte da sociedade civil, são fundamentais os representantes de: movimentos sociais que lutam pela moradia; associações, cooperativas e mutirões que atuam como promotores habitacionais sem fins lucrativos; construtoras e entidades empresariais envolvidas com a produção de HIS; universidades e entidades de profissionais especializados.

Dado o grande avanço que os municípios já alcançaram, em relação à implementação do Estatuto da Cidade e da lei do SNHIS - que organiza a política nacional de habitação de interesse social – é bastante provável que representantes dos segmentos identificados já estejam atuando nos órgãos de gestão democrática da política urbana, tais como o Conselho Municipal de Política Urbana ou Desenvolvimento Urbano, Conselho de Habitação e Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação.

Assim, para articular os atores participantes, os municípios poderiam, alternativamente:

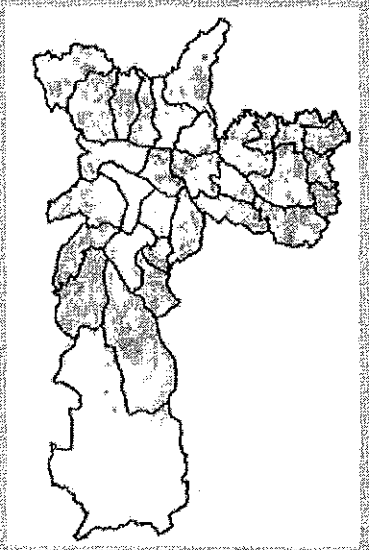
- criar uma Câmara Técnica de ZEIS, no âmbito de algum dos Conselhos existentes;
- criar um Grupo de Acompanhamento ou Grupo Gestor das ZEIS, junto ao órgão da administração municipal que receber a incumbência de coordenar o processo de implementação.

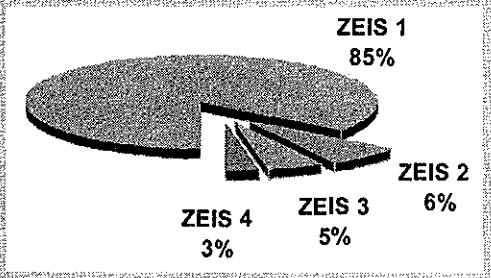
A criação do Grupo Gestor parece mais recomendável, para ganhar agilidade e capacidade operacional, considerando que a implementação das ZEIS vai demandar acesso direto a inúmeras informações, constantes dos cadastros municipais, e também suporte técnico para as atividades de mapeamento, entre outras funções.

Como as ZEIS são, ao mesmo tempo, instrumento da política de habitação, da disciplina de uso do solo, e de indução do desenvolvimento urbano a partir das disposições do Plano Diretor, a sua coordenação pode ser exercida tanto pelo setor habitacional quanto pelo setor do planejamento urbano, desde que ambos participem efetivamente do processo.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 89

O Plano Diretor do Município de São Paulo, aprovado em 2004, regulamentou todos os instrumentos do Estatuto da Cidade e aprovou 964 perímetros de ZEIS, abrangendo um total de 139,2 km² (13% da área urbana do município). A Secretaria de Planejamento Urbano foi responsável pela coordenação do PD, mas todo o processo de demarcação e regulamentação das ZEIS, que incluiu ampla participação dos movimentos de moradia, foi coordenado pela Secretaria da Habitação.





Para balizar essa decisão, cabe lembrar que:

- a efetividade das ZEIS, tanto de vazios como de áreas ocupadas, exigirá, no período posterior à sua aprovação, ações de gestão que poderão envolver a participação do Grupo criado para proceder à sua demarcação e regulamentação;
- as ações de gestão envolvem diretamente o setor habitacional, abrangendo: por um lado, a articulação de agentes para viabilizar novos empreendimentos habitacionais; e, por outro lado, as intervenções de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários;
- tais ações incluem a articulação das ZEIS com outros instrumentos de política urbana (transferência de potencial construtivo, consórcio imobiliário, etc), cuja aplicação acontece predominantemente nas esferas do planejamento e do projeto urbano;
- os integrantes do Grupo, além de compromisso com a decisão política de implementar as ZEIS, deverão ter capacidade técnica, interesse ou familiaridade com a legislação urbanística e instrumentos de política urbana.

Depois de constituído o Grupo de implementação das ZEIS - que passaremos a chamar de Grupo Gestor - este deverá fazer um plano de trabalho, prevendo etapas intermediárias

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 60
Visto

e apresentações dos seus resultados, para os Conselhos de Política Urbana e de Habitação, entre outros fóruns de participação.

2.2 – Levantamentos básicos

A primeira etapa de trabalho do Grupo Gestor é o levantamento do "estado da arte" relativo às ZEIS, junto à legislação urbanística do município, bem como de um conjunto de informações básicas para sua implementação.

Lembrando que um número significativo de municípios já abordou as ZEIS em seus Planos Diretores e/ou leis de uso do solo, o Grupo Gestor deverá levantar em que estágio desse processo encontra-se o seu município.

Essa atividade envolve a apropriação (leitura e sistematização), pelo Grupo Gestor, dos seguintes documentos:

- *Plano Diretor - PD*: conteúdos relacionados com as ZEIS e com os seguintes instrumentos de política urbana: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; e consórcio imobiliário.
- *Legislação de uso e ocupação do solo*: conteúdos relacionados com as ZEIS.
- *Legislação edilícia e de parcelamento do solo*: conteúdos relacionados com normas específicas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).
- *Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)*: conteúdos relacionados com: ZEIS; diagnóstico das necessidades habitacionais, incluindo informações sobre os assentamentos precários (tipologia, mapeamento, caracterização); déficit habitacional e demanda de terra para novas unidades; disponibilidade de terra e mercado imobiliário.

Depois desse levantamento e sistematização de conteúdos, o Grupo Gestor saberá exatamente em que estágio do processo das ZEIS está o município e terá uma idéia mais clara do que falta fazer[7]. De modo sintético, esses possíveis "estágios" são:

I. Não ter nenhuma referência às ZEIS;
II. Ter as ZEIS mencionadas no Plano Diretor, sem delimitação nem regulamentação;
III. Ter as ZEIS mencionadas no Plano Diretor e/ou lei de uso do solo, com delimitação e sem regulamentação;
IV. Ter as ZEIS mencionadas no Plano Diretor e/ou lei de uso do solo, com delimitação e com regulamentação básica.

Destacamos que, embora as ZEIS possam ser criadas tanto pelo PD quanto por lei específica, sua inclusão no PD reforça a vinculação com o princípio da função social da propriedade e facilita sua articulação com os instrumentos do Estatuto da Cidade, de modo que os municípios que pretendem implementá-las devem providenciar essa inclusão na primeira oportunidade.

7 - Neste texto, vamos abordar todos os passos seguintes, como se o município estivesse no primeiro estágio.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 61
Visto

Dentre os novos instrumentos de política urbana, as ZEIS aparecem com maior frequência nos Planos Diretores, mas isso não garante que a maioria das cidades esteja preparada para aplicá-las, especialmente no caso das ZEIS de vazios.

Para colaborar com o preenchimento dessa lacuna, abordamos todos os passos para a implementação das ZEIS de vazios, esperando que cada município "embarque" no processo, a partir do ponto ou estágio em que estiver.

Sobre tais estágios, destacamos a importância da vinculação das ZEIS de vazios com o Plano Diretor, tanto para reforçar sua relação com o cumprimento da função social da propriedade, quanto para garantir a sua articulação com os demais instrumentos de política urbana. Nesse sentido, recomendamos aos municípios que estão fazendo ou revendo seus PDs:

- Encaminhar com urgência a referência às ZEIS, mesmo que não haja tempo para a demarcação de perímetros e regulamentação básica.
- Incluir referência à definição de ZEIS, conforme consta da Lei nº 11.977/09.
- Explicitar que as ZEIS se aplicam tanto no solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, quanto em áreas ocupadas por assentamentos precários.
- Estabelecer que o município pode, por meio da lei de uso do solo ou lei específica, instituir ZEIS e aplicar nelas os instrumentos de política urbana que o PD está adotando.



Adicionalmente, o Grupo Gestor deve levantar:

- Se o município tem ou não legislação específica para a produção de HIS; onde (em que zonas) essa legislação se aplica; e qual a definição de HIS utilizada, como, por exemplo, o seu padrão, as faixas de renda dos destinatários e outros critérios para a identificação da população beneficiada;
- qual o déficit de HIS adotado;
- se o município possui um cadastro de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares e cortiços) e se

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 62
Visto

estabeleceu referências para quantificar a necessidade de novas moradias (para reassentamentos) gerada pelas intervenções de urbanização de favelas, etc;
- se o município possui um levantamento de terrenos vazios dotados de infra-estrutura.

A maior parte dessas informações deve estar contemplada no PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social). Caso o município ainda não tenha elaborado seu PLHIS, o Grupo Gestor deverá buscar as informações em outras fontes, especialmente junto à Secretaria Municipal de Habitação.

No que diz respeito à localização de vazios urbanos, além dos cadastros utilizados para a cobrança de IPTU (que podem estar desatualizados) é recomendável recorrer aos movimentos de moradia e outros agentes promotores de HIS.

Antecipar esses levantamentos em relação à discussão mais aprofundada sobre os conteúdos das ZEIS é um encaminhamento estratégico. Por um lado porque o Grupo Gestor estará adquirindo e compartilhando informações sobre o universo ao qual se destinam as ZEIS; por outro lado, pode-se ganhar tempo, pois todas as informações mencionadas são necessárias para a implementação das ZEIS e sua obtenção pode envolver prazos de espera, que serão aproveitados pela atividade seguinte.

2.3 – Justificativa e Conteúdos das ZEIS

O próximo passo do Grupo Gestor é o aprofundamento e nivelamento do entendimento sobre as ZEIS, especialmente de vazios, junto aos seus próprios integrantes, bem como a sensibilização de outros atores sociais em relação ao tema. Para tanto, recomenda-se a promoção das seguintes atividades:

- consulta à legislação de municípios selecionados que incluíram e regulamentaram as ZEIS de vazios nas suas normas urbanísticas;
- realização de seminários e oficinas de capacitação com técnicos de tais municípios e outros especialistas convidados, abertos à participação de um público mais amplo.

Lembramos que, no caso de cidades pequenas pertencentes a regiões metropolitanas, aglomerações urbanas ou micro-regiões, a organização de eventos como seminários e oficinas pode ser promovida por conjuntos de municípios, através de consórcios - desde que estejam previamente constituídos - ou de outras entidades supra-municipais.

Paralelamente, o Grupo Gestor deve agendar reuniões internas, com o objetivo de pactuar critérios e conteúdos da legislação de ZEIS, de acordo com as especificidades do município, com vistas a consolidar a sua justificativa e preparar um primeiro esboço da proposta.

Mantendo o foco deste texto nas ZEIS de vazios, destacamos dentre os argumentos que podem ser mobilizados, de acordo com a situação particular de cada município, para justificar a sua aprovação e implementação:

- a distribuição espacial da população urbana segundo a renda e taxas de crescimento demográfico, evidenciando que a população de baixa renda é sistematicamente "empurrada" para as áreas mais periféricas e menos adequadas à urbanização, enquanto as áreas com maior infra-estrutura perdem população e são apropriadas por empreendimentos dirigidos às classes de maior renda - seguindo os mecanismos de valorização imobiliária do mercado, quando o poder público não exerce nenhum controle sobre estes mecanismos;
- o custo social, repassado ao conjunto da população e não apenas aos segmentos de menor renda, da expansão descontrolada da área urbana, especialmente quando esta avança sobre áreas de proteção ambiental;
- a tendência de maior crescimento dos

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 63
Visto

assentamentos precários, em relação aos empreendimentos habitacionais de interesse social, fazendo com que as políticas habitacionais, tanto de urbanização de assentamentos precários quanto de provisão habitacional, se apresentem muito aquém das necessidades, como se estivessem sempre "enxugando gelo";

- o gargalo que o acesso à terra representa para a efetivação do direito à moradia, ameaçando a realização dos objetivos de programas que envolvem a destinação de recursos públicos significativos, em subsídios e financiamentos especiais para a habitação de interesse social, tais como o Programa MCMV;
- o caráter injusto e constrangedor da atitude omissa da sociedade brasileira em relação ao controle da valorização especulativa do solo urbano, que postergou durante décadas a aprovação de instrumentos de reforma urbana[8], gerando graves consequências: por um lado, a população mais pobre teve que enfrentar a questão habitacional com seus próprios recursos, arcando com ônus e riscos, da auto-construção da moradia, da vida em áreas de urbanização precária e de iniciativas ilegais, como as ocupações de terrenos e imóveis ociosos; por outro lado, a política habitacional teve que assumir funções predominantemente corretivas dos resultados desse processo, em vez de agir como promotora e indutora de soluções adequadas;
- a vigência de uma nova ordem jurídico-urbanística, que atribui ao Plano Diretor e à legislação urbanística dele decorrente, a competência para determinar em que condições a propriedade urbana cumpre a sua função social, com base nas exigências de ordenação da cidade, as quais devem contemplar a efetivação do direito constitucional à moradia e, para tanto, uma oferta de terra urbana compatível com as demandas[9].

No que se refere aos critérios e conteúdos a serem contemplados na regulamentação das ZEIS, também vamos privilegiar aqueles que mais se relacionam com as ZEIS de vazios, considerando que a sua aplicação para a regularização fundiária, bem como urbanização de áreas ocupadas por assentamentos precários, encontra-se mais consolidada ao nível da prática dos municípios e conta com regulamentação específica do âmbito federal, de acordo com o Capítulo III (Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos) da Lei nº 11.977/09, Seção I (Disposições Preliminares) e Seção II (Da Regularização Fundiária de Interesse Social).

8 - Vale lembrar que atribuição de critérios objetivos para a aferição da função social da propriedade rural e adoção de uma política de reforma agrária datam de 1965.

9 - De acordo com a interpretação de notáveis juristas brasileiros: "...a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens...manifestando-se, conforme as hipóteses, seja como ausência de atribuição de determinadas faculdades, seja como condição de exercício de faculdades atribuídas, seja como obrigação de exercitar determinadas faculdades de acordo com as modalidades pré-estabelecidas." (*In*: Silva, José Afonso. *Direito Urbanístico Brasileiro*. Revista dos Tribunais, 1981, p. 96). Ou ainda: "Quando se fala em função social da propriedade não se indicam restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Estas últimas são limites negativos aos direitos do proprietário, mas a noção de função (social) significa um poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo. O adjetivo social mostra que esse objetivo corresponde ao interesse coletivo e não ao interesse próprio do *dominus*; o que não significa que não possa haver harmonização entre um e outro. Mas, de qualquer modo, se está diante de um interesse coletivo e essa função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário, sancionável pela ordem jurídica." (*In*: Comparato, Fábio Konder. *Direito Empresarial, estudos e pareceres*. Saraiva, 1995, p. 32).

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 64
Visto

Assim, apresentamos a seguir um elenco de temas sobre os quais o Grupo Gestor deverá formular propostas, esclarecendo que eles serão detalhados nos próximos capítulos do texto:

- Tipos de ZEIS e critérios para seleção e demarcação.
- Vinculação ao uso habitacional de interesse social, dos terrenos e imóveis em ZEIS.
- Definição básica de HIS para operacionalização das ZEIS de vazios.
- Normas especiais para a produção de HIS.
- Articulação das ZEIS com instrumentos de política urbana: mecanismos de indução e incentivo.
- Participação e controle social.

Passo 3 – Demarcação e regulamentação das ZEIS

3.1 – Tipos de ZEIS e critérios para demarcação

A partir da definição geral, estabelecida na Lei nº 11.977/09, a distinção entre tipos de ZEIS, na lei municipal, pode ser didática e facilitar a sua operacionalização. Retomando os dois tipos básicos, já mencionados, eles poderiam ser assim definidos:

- ZEIS 1: Áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por famílias de baixa renda.
- ZEIS 2: Áreas, terrenos e imóveis vazios, sub-utilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS).

De acordo com a experiência dos muitos municípios que já vêm aplicando o instrumento, os números indicativos dos tipos de ZEIS se alternam e as ZEIS também foram chamadas de AEIS (áreas especiais de interesse social), AIS (áreas de interesse social), ou ZHIS (zonas habitacionais de interesse social). Entendemos que, com a sua inclusão no Estatuto da Cidade e na Lei nº 11.977/09, a designação como ZEIS é a mais recomendável, mas isso não anula as disposições dos municípios que adotam outras expressões, considerando a coincidência de objetivos e de definição.

Por outro lado, a tipologia pode ser ampliada, e distinguir, entre si, as áreas ocupadas por favelas, por loteamentos irregulares, por conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público, ou por cortiços. Em muitos casos, todavia, o excesso de segmentação pode criar dificuldades operacionais para a demarcação das ZEIS, decorrentes do fato de que as situações de irregularidade e precariedade habitacional encontram-se sobrepostas nas mesmas áreas urbanas, por exemplo: num dado perímetro de loteamento irregular, há quadras e espaços públicos (ruas e áreas destinadas a praças) ocupados por favelas e, no interior de muitas quadras, os lotes abrigam cortiços

Outro objetivo da distinção entre tipos de ZEIS decorre do interesse no estabelecimento de regras diferenciadas de uso do solo para os diferentes tipos, em função de situações urbanas diferenciadas, a serem contempladas. Considerando que as ZEIS são um tipo de zoneamento, ou seja, são perímetros urbanos delimitados e com regras próprias de uso e ocupação do solo, elas podem incidir, por exemplo, em áreas centrais mais bem servidas de infra-estrutura e com maior potencial de adensamento, ou em áreas intermediárias, onde seja mais adequado adotar um potencial de adensamento médio, em relação aos padrões vigentes no município.

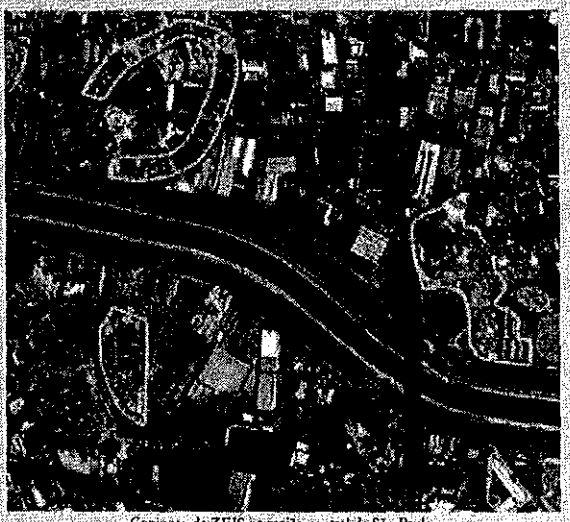
Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 65
Visto

A lei do Plano Diretor de São Paulo, por exemplo, adotou quatro tipos de ZEIS.

• ZEIS 1: são áreas ocupadas por assentamentos precários, incluindo favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, de moradores de baixa renda.

• ZEIS 2: são constituídas por terrenos vazios em áreas intermediárias, isto é, mais próximas do centro do que a maioria dos assentamentos precários.

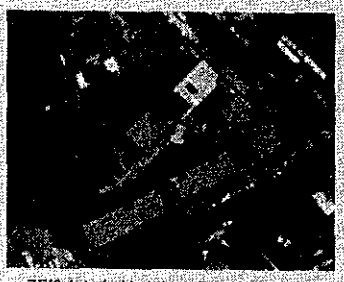
• ZEIS 3: estão localizadas em áreas centrais, bem dotadas de infra-estrutura urbana, e abrangem 5,92 km² (o que equivale aproximadamente a 600 campos de futebol). Incluem concentrações de cortiços, imóveis não utilizados (edifícios vazios e abandonados) e terrenos em antigas zonas industriais, em perímetros de operações urbanas consorciadas ou em outras áreas, nas quais a expectativa de mudança de uso e de novos investimentos públicos pode induzir uma alta exagerada do preço da terra.



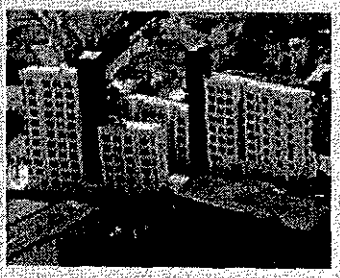
Conjunto de ZEIS na região central de São Paulo

• ZEIS 4: foram marcadas em áreas com restrições ambientais que admitem aproveitamentos de baixa densidade. As HIS produzidas nas ZEIS 4 deverão ser destinadas ao reassentamento de famílias que já moram no seu entorno, em áreas de proteção absoluta e/ou áreas de risco.

De acordo com o PD de São Paulo, as ZEIS 1 e 2 foram regulamentadas de modo a permitir o comércio e serviço de âmbito local e uma densidade habitacional média alta, com o coeficiente de aproveitamento de 2,5. As ZEIS 3 mantém o caráter de uso misto e as densidades construtivas mais altas que caracterizam as áreas onde se localizam, prevendo o coeficiente de aproveitamento de 4. Nas ZEIS 4, a densidade deverá ser baixa, com coeficiente de aproveitamento máximo de uma vez a área do terreno.



ZEIS de imóvel isolado, na Rua Olarias, região central de São Paulo



Empreendimento residencial na ZEIS da Rua Olarias. Locação Social. COHAB/SP, 2004. Foto Robson Martins.



ZEIS 4 na área de proteção aos mananciais, região sul de São Paulo

Em todos os casos, é importante que os perímetros sejam delimitados em mapa georreferenciado, bem como descritos no texto da lei, para a sua perfeita identificação. Ver, na página 48 do Guia, exemplos da descrição dos perímetros de algumas das ZEIS que aparecem neste BOX.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 66
Visto

A demarcação das ZEIS deve ser feita em mapa oficial da cidade, preferencialmente digital e georreferenciado. O principal é que os seus perímetros sejam identificáveis, com a maior exatidão possível. Para tanto:

- os perímetros devem também ser descritos mediante uma sequência de pontos (denominados vértices), identificados com base em referências concretas, evidentes para qualquer cidadão, tais como as ruas, praças, rios, pontes, linhas de alta tensão e outros elementos existentes na cidade[10] .
- na falta parcial ou total dessas referências concretas, a descrição do perímetro pode conter vértices identificados por coordenadas, obtidas por meio de GPS ou no mapa georreferenciado.
- no caso de ZEIS que abrangem um único imóvel, ou um pequeno número destes, pode ser utilizada a sua identificação no cadastro municipal de contribuintes imobiliários ou, alternativamente, a identificação no cartório de registro de imóveis.

a) ZEIS 1

Os critérios para demarcação de ZEIS 1 decorrem do seu objetivo básico: estabelecer normas especiais - de parcelamento, uso do solo e edificação - para viabilizar a regularização e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. Portanto, trata-se de demarcar assentamentos irregulares de moradores de baixa renda, que apresentam situações inadequadas de urbanização: falta de infra-estrutura básica e de equipamentos urbanos; áreas de risco; transporte público deficiente, etc.

A metodologia para mapeamento e identificação dessas áreas não será abordada no nosso texto que, em relação aos critérios para demarcação das ZEIS 1, se limita a duas recomendações, cuja aplicação deve ser calibrada, pelo Grupo Gestor e demais atores envolvidos no processo:

- a partir do mapeamento dos assentamentos precários, as ZEIS 1 podem ser demarcadas sem a preocupação prévia de excluir áreas inadequadas para o uso urbano (tais como áreas de risco, ruas, faixas não edificáveis, etc,) pois o processo de regularização/urbanização não será automático e vai depender da aprovação de um projeto específico para cada assentamento, no qual haverá um diagnóstico detalhado da situação existente e a definição da destinação de áreas para moradia, bem como para sistema viário, preservação e recuperação ambiental, entre outros.
- a demarcação das ZEIS 1 deve se ater aos perímetros dos assentamentos precários que exigem ações de urbanização e regularização, evitando-se abranger áreas muito extensas, quando isso não for necessário, no sentido de garantir a máxima mistura de usos possível. Por exemplo: no caso de duas favelas próximas, entre as quais haja algumas quadras com ocupação de padrão regular (mesmo que popular), recomendamos a demarcação de dois perímetros de ZEIS, em vez de se englobar toda a área num único perímetro.

b) ZEIS 2

A demarcação de ZEIS 2 (vazios) deve partir do diagnóstico das necessidades habitacionais do município, estratificadas por faixas

10 - Por exemplo: começa no cruzamento da rua A com rua B, segue pela rua A até o rio C, segue pelo rio C até a ponte D, etc.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 67
Visto

de renda, bem como de uma estimativa da área de solo urbano necessária para atender a essa demanda. Tal diagnóstico é um dos conteúdos do PLHIS que já deve ter sido levantado pelo Grupo Gestor. Os municípios que ainda não elaboraram o PLHIS, e que não tenham um cálculo mais detalhado do seu déficit habitacional, devem utilizar a pesquisa *Déficit Habitacional no Brasil*, desenvolvida pela Fundação João Pinheiro em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. A pesquisa é atualizada sistematicamente, com base nos dados do IBGE. Para uma estimativa da necessidade de solo urbano, no caso do município não ter desenvolvido um estudo mais detalhado de tipologias habitacionais, fornecemos como referência uma metragem média de 180 m² de área de ZEIS, por unidade de HIS demandada[11].

Os critérios para a demarcação de ZEIS 2 em áreas, terrenos e imóveis vazios, sub-utilizados ou não utilizados devem ser pactuados pelo Grupo Gestor, de acordo com a realidade do município, podendo abranger propriedades públicas e particulares com as seguintes características:

- preço da terra compatível com a produção de HIS[12];
- existência de infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos ou inclusão em projeto de expansão dessas melhorias;
- proximidade de assentamentos precários que demandam remoção de parte ou totalidade das moradias;
- áreas centrais, com grande concentração de cortiços e imóveis deteriorados;
- áreas em processo de mudança de uso e/ou que serão beneficiadas com obras e empreendimentos públicos, com tendência de aumento do preço da terra;
- áreas que não tenham restrições ambientais para uso habitacional;
- localização em zona urbana ou indicada para expansão urbana.

A participação dos representantes da sociedade civil, tanto dos movimentos de moradia quanto de empresários ligados à promoção de HIS, é fundamental para o ajuste desses critérios às especificidades do município.

Os municípios podem ter dificuldades na identificação de terrenos vazios, sub-utilizados ou não utilizados em áreas bem dotadas de infra-estrutura - para a demarcação das ZEIS - em função da imprecisão dos cadastros imobiliários municipais e da relativa escassez de tais terrenos, especialmente nas grandes cidades, onde é muito alto o déficit habitacional para famílias de baixa renda.

Em tais condições e considerando o prazo como variável estratégica do processo, recomendamos a solução adotada pelo Plano Diretor de São Paulo[13] que - a partir dos levantamentos já mencionados no nosso texto - demarcou ZEIS 3 em áreas centrais, em perímetros que apresentam concentrações de cortiços e de imóveis vagos/deteriorados, mas que também possuem outros tipos de imóveis, com usos permanentes e regulares. Nessas ZEIS, a lei estabelece que a destinação predominante para empreendimentos de HIS deverá ser exigida apenas nos imóveis que tenham as seguintes características:

11 - Esse parâmetro se baseia no tamanho do lote mínimo de 125 m² estabelecido pela lei federal de parcelamento do solo urbano. Destacamos, todavia, que essa metragem depende das características locais da urbanização e das tipologias habitacionais adotadas, podendo variar entre 60 m² e 300 m², aproximadamente.

12 - Para aferir o atendimento dessa condição o Grupo Gestor deve utilizar a Planta de Valores Imobiliários que serve de base para o lançamento de IPTU pelo município.

13 - Prefeitura de São Paulo, Lei Municipal nº 13.885/04.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 68
Visto

- não edificados ou sub-utilizados;
- não utilizados[14];
- ocupados por cortiços e outros assentamentos precários.

Esse tratamento pode ter inúmeras vantagens, entre as quais:

- vincula claramente a destinação, para empreendimentos de HIS, dos imóveis que não estão cumprindo a sua função social, bem como daqueles que já são ocupados por moradores de baixa renda;
- garante a mistura de usos que constitui uma diretriz das políticas de inclusão social e reforma urbana;
- desestimula a demolição de imóveis antigos, pois, neste caso, o terreno voltaria a ser não edificado e sujeito à destinação para HIS;
- garante que, em eventuais programas de renovação urbana, sejam oferecidas habitações de interesse social em proporção no mínimo igual, e provavelmente maior, do que as unidades em cortiços pré-existentes;
- dispensa um levantamento prévio, cadastral, de cada imóvel vago ou ocupado por cortiços, permitindo que a ZEIS compreenda um maior número de imóveis nessas situações e, ao mesmo tempo, evitando desgastes decorrentes de eventual erro de cadastramento.

A definição das características específicas dos terrenos, em ZEIS, que deverão ser vinculados ao uso habitacional de interesse social, já é parte do assunto que vamos abordar no próximo capítulo.

3.2 - Vinculação das ZEIS ao uso habitacional de interesse social

O enunciado básico da definição das ZEIS - de que elas são áreas predominantemente destinadas à habitação de interesse social - demanda que a legislação municipal especifique exatamente em que condições e proporção essa destinação deve ocorrer, disciplinando o processo de aprovação de novos empreendimentos em ZEIS.

Em outras palavras, para que o instrumento seja de fato aplicado e tenha os efeitos desejados, é necessário que a lei municipal estabeleça uma medida objetiva do que (ou quanto) deve ser entendido como "predominantemente", especialmente quando se tratar de imóveis de propriedade privada.

De acordo com a experiência dos municípios que já aprovaram ZEIS de vazios, a vinculação ao uso habitacional de interesse social varia entre 50% e 80%, podendo ser aplicada:

- à área do terreno;
- à área passível de ser edificada no terreno, de acordo com o coeficiente de aproveitamento que lhe é atribuído pela legislação urbanística.

14 - Edificação em lote ou gleba com área superior a 500 m², que tenha 80% da área construída desocupada há mais de 5 anos, de acordo com a regulamentação estabelecida em São Paulo.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 69
Visto

A possibilidade de uso misto nas edificações deverá ser garantida pelas normas de uso do solo das ZEIS, para ampliar as soluções de projeto que atendam a vinculação de porcentagem da área construída ao uso HIS. Nas fotos 1, 2 e 3, apresentamos uma tipologia de edifício misto que é muito difundida no Brasil e que atende perfeitamente à destinação de 70% a 75% da área construída para habitação popular e de 25% a 30% para outros usos (comércio, no caso), em terrenos de 300 m² a 500 m², com coeficiente de aproveitamento em torno de 3 vezes a área do terreno. No exemplo 4, num terreno de 1.000 m², vemos como essa tipologia pode ser estendida, formando conjunto de lojas no térreo e conjunto residencial nos dois pavimentos superiores.

Outra alternativa de projeto que atende à vinculação ao uso HIS, especialmente no caso de terrenos maiores, é o desmembramento do lote ou gleba e aprovação de empreendimentos independentes, para HIS e para outros usos. Nestes casos, a Prefeitura deve ter o cuidado de condicionar o "habite-se" do outro uso à emissão do "habite-se" para as HIS.









Lembrando que as ZEIS podem abranger tanto imóveis isolados quanto perímetros que delimitam um conjunto de imóveis, a lei pode definir - em relação aos perímetros com diversos imóveis - que a vinculação ao uso HIS somente irá incidir sobre os imóveis não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, bem como sobre os imóveis ocupados por assentamentos precários, como no exemplo de São Paulo, mencionado no capítulo anterior. Neste último caso, considerando que as moradias em assentamentos precários já abrigam famílias de baixa renda, o objetivo da norma é garantir que, após a regularização de tais áreas, elas permaneçam vinculadas ao uso habitacional de interesse social, evitando sua apropriação pelo mercado de imóveis destinados a demandas mais rentáveis. Outra estratégia que responde a esse objetivo, é a proibição do remembramento de lotes em assentamentos precários que foram regularizados, adotada desde as primeiras leis de ZEIS, em Recife.

A lei das ZEIS também pode estabelecer: I) que a vinculação ao uso de HIS somente atingirá terrenos acima de uma certa metragem estabelecida, como 250 m², por exemplo; II) ou a dispensa da vinculação, quando se tratar de equipamentos públicos de interesse social, tais como escolas ou postos de saúde, sempre de acordo com as necessidades específicas dos municípios.

Como vemos, o que se busca com esse conjunto de dispositivos, é fazer com que as ZEIS funcionem como uma espécie de rede ou

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 30
Visto

peneira, que vai "pescar" os imóveis que não estão cumprindo a sua função social e vincular parcela do seu potencial de aproveitamento à produção de HIS, criando uma reserva de solo urbano para essa finalidade.

O Grupo Gestor, com a participação dos diversos segmentos da sociedade local, deve estudar e propor, de acordo com as características de cada município, qual deve ser a forma mais adequada de vincular terrenos e imóveis em ZEIS, à produção de HIS.

3.3 – Definição básica de HIS

Nas ZEIS de vazios, a definição clara e objetiva do que deve ser entendido por Habitação de Interesse Social (HIS) é fundamental para efetivar a vinculação de uma porcentagem dos terrenos, ou área construída nas ZEIS, ao uso habitacional de interesse social. Em outras palavras, trata-se de definir qual o tipo de moradia que deverá ser produzido e a quem essa moradia se destina.

Tal objetivo leva a uma definição de HIS que associa, de forma sucinta, duas categorias de condicionantes: o tipo ou padrão da moradia e a caracterização da população beneficiária. Assim, na maioria dos municípios que já regulamentaram a questão, a definição de HIS foi estabelecida mediante a articulação:

- do padrão da moradia, caracterizado por: área útil (por exemplo, mínima de 30 m² e máxima de 80 m²); número máximo de um banheiro e de uma vaga de garagem;
- da faixa de renda das famílias beneficiárias, estabelecida até o máximo de seis salários mínimos.

Os parâmetros apresentados acima são exemplificativos e deverão ser adequados às peculiaridades do município. Em relação às variáveis utilizadas para caracterizar o padrão da moradia, destacamos que o número de banheiros e de vagas de garagem podem ser importantes para distinguir o padrão habitacional popular do padrão destinado a outras faixas de renda, no caso de habitações pequenas em áreas bem localizadas.

Em relação à faixa de renda, trata-se de uma variável - a baixa renda da população - que sintetiza as dificuldades de acesso à moradia e que, ao mesmo tempo, permite associação direta, tanto com os estudos do déficit habitacional, quanto com a população alvo dos programas direcionados à solução desse déficit. Considerando que 89,4% do déficit habitacional do país corresponde a famílias na faixa de renda de até três salários mínimos e que 6,5% do déficit a famílias entre três e cinco salários[15], temos o principal balizamento para a definição da população à qual se destina, prioritariamente, a produção habitacional que demanda instrumentos especiais como as ZEIS, bem como outros incentivos e padrões especiais. O desenho dos programas habitacionais que contam com subsídios governamentais, com destaque para as regras do PMCMV - que destina subsídios diretos, para as famílias de zero a três e de três a seis salários mínimos constitui outra referência fundamental para tal definição.

Adicionalmente, os municípios poderão regulamentar, por decreto, o preço máximo das unidades ou ainda as condições de comercialização que garantam que as moradias sejam de fato acessíveis às famílias abrangidas pela faixa de renda estabelecida.

A definição de HIS, conforme sugerida acima, é suficiente para garantir a aplicação das ZEIS de vazios, no que diz respeito à vinculação de terreno ou área construída ao uso habitacional de interesse social.

Se o município não possuir uma legislação

15 - Ver: *"Déficit Habitacional no Brasil 2007"*.Fundação João Pinheiro, MCIdades/Secretaria Nacional de Habitação, Brasília, 2009.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 71
Visto

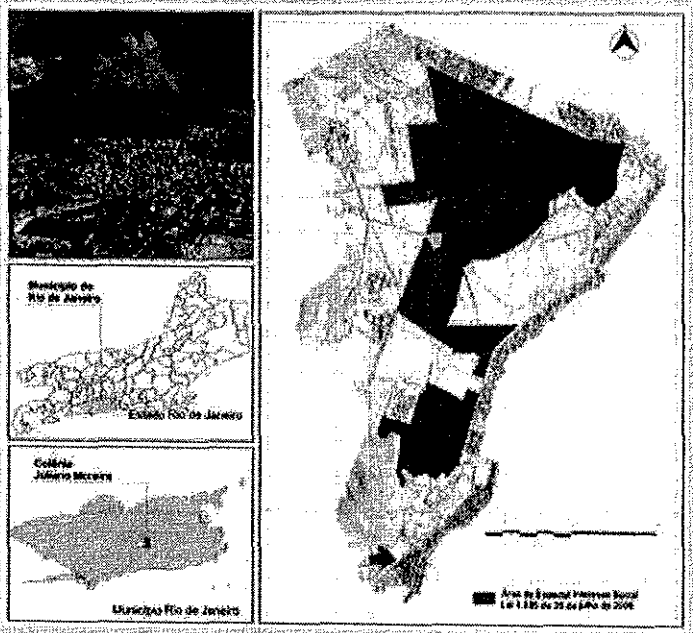
específica para empreendimentos habitacionais de interesse social, a definição de HIS pode ser utilizada de forma combinada com a legislação de parcelamento do solo e código de edificações que o município aplica de modo geral, para empreendimentos habitacionais, lembrando porém que tais legislações costumam ter padrões muito exigentes que não se adequam aos limites de preço das HIS.

Para superar esse problema e visando criar um novo incentivo para a produção de HIS, bem como facilitar o acesso à moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, os municípios também devem providenciar a aprovação de normas urbanísticas e edilícias especiais para os empreendimentos de HIS.

Antes, porém, de abordarmos alguns aspectos gerais dessa regulamentação.

Salientamos que ela não é e não deve tornar-se uma condição para a aprovação e regulamentação das ZEIS, as quais devem ser priorizadas no âmbito das atividades do Grupo Gestor das ZEIS. Salientamos ainda que, mesmo na falta de normas especiais para a produção de HIS, as ZEIS são zonas nas quais pode ser admitida a aprovação, caso a caso e de acordo com projeto específico, de empreendimentos que envolvem exceções às normas gerais urbanísticas e edilícias dos municípios,.

Na Colônia Juliano Moreira, no Rio de Janeiro, em área da União parcialmente cedida ao município para empreendimento habitacional de interesse social, a demarcação de AEIS (Área Especial de Interesse Social) permitiu a aprovação do parcelamento do solo e de projeto habitacional com parâmetros específicos, garantindo proteção das áreas ambientalmente frágeis e tipologias adequadas às necessidades dos futuros moradores.



Colônia Juliano Moreira, favelas Curicica e Parque Dois Irmãos, Rio de Janeiro/RJ, 2008. Secretaria Municipal de Habitação-RJ. Imagem cedida pela Secretaria Municipal de Habitação-RJ.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 72
Visto

3.4 – Normas especiais para a produção de HIS

O estabelecimento, pela legislação municipal, de padrões urbanísticos e edilícios específicos para a aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social é uma forma de incentivo a essa promoção, que já estava prevista desde 1979, na lei federal que disciplina o parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79).

Para entender o fundamento desse tipo de dispositivo, devemos comparar o padrão urbanístico resultante da aplicação da legislação de parcelamento do solo com o padrão existente nos assentamentos precários.[16] A enorme distância que existe entre ambos nos aponta a necessidade de disciplinar um padrão intermediário que visa, ao mesmo tempo, reduzir o custo da produção habitacional de interesse social e ampliar as possibilidades de oferta de moradia digna, regularmente inserida no espaço urbano e atendida por infra-estrutura básica, equipamentos e transporte urbano, segurança, conforto e qualidade ambiental.

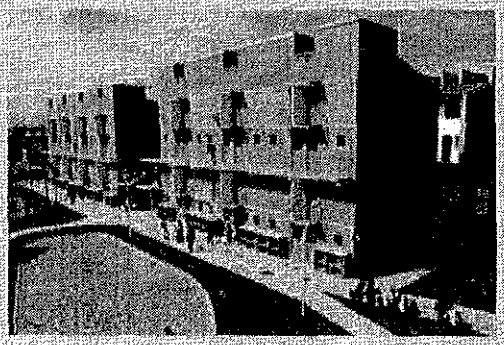
De acordo com a Lei nº 6.766/79, o conjunto de normas, parâmetros e requisitos urbanísticos específicos para o parcelamento do solo e edificação em empreendimentos habitacionais de interesse social deve ser aprovado por lei municipal e sua aplicação não é restrita às ZEIS, com exceção dos requisitos mínimos de infra-estrutura básica, que somente podem ser reduzidos em ZEIS. Todavia, os municípios devem ficar atentos para o fato de que essa lei federal encontra-se em processo de revisão e que, de acordo com a versão mais recente do PL nº 3.057/00[17] , a flexibilização de parâmetros do parcelamento do solo passará a ser admitida somente em ZEIS.

16 - Conforme destacado pelo PlanHab: *"Na maior parte dos municípios brasileiros, as leis de uso e ocupação do solo – zoneamento – e demais regulações locais destinam um grande porcentual do território urbano para as tipologias habitacionais correspondentes aos produtos imobiliários de alta e média renda"*. Plano Nacional de Habitação, Produto 5. Consórcio Via Pública/LABHAB-FUPAM/Logos Engenharia e SNH/MCidades. Brasília, 2008. Página 30.

17 - O PL nº 3.057/00 encontra-se em tramitação no Congresso Nacional e consubstancia as propostas de revisão da Lei nº 6.766/79.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 73
Visto

As normas especiais para a produção de HIS deverão possibilitar um leque de tipologias e soluções de projeto, adequadas à demanda e às peculiaridades locais.



Complexo do Alemão, Rio de Janeiro/RJ, 2009. EMOP-RJ. Foto Rodrigo Nunes/Mcidades.



Conjunto Teotônio Vilela, São Paulo/SP, 2004.
Empreendimento PAR/COHAB-SP. Foto Robson Martins.



Conjunto Princesa Isabel, Porto Alegre/RS, 2007.
DEMHAB-RS. Foto cedida pelo DEMHAB-RS.

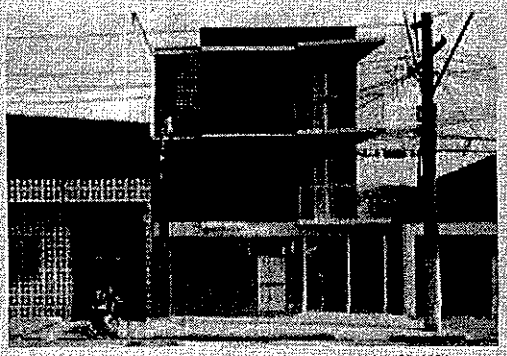


Conjunto Inácio Monteiro, São Paulo/SP, 2004.
Empreendimento COHAB-SP. Foto Adri Felden/Argosfoto.



Conjunto Nossa Senhora de Fátima, Fortaleza/CE, 2009.
Empreendimento PAC/HABITAFOR-CE. Foto Anja Nelle.

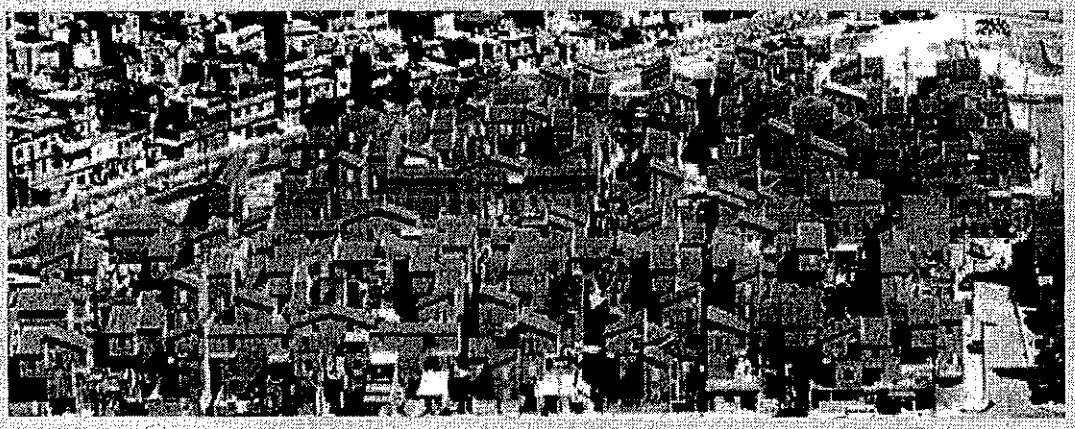
Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 74
Visto



Conjunto Pedro Facchini. Empreendimento COHAB/SP, 2004
Projeto Barbosa e Corbucci Arquitetos Associados.
Foto cedida pelos autores do projeto.



Conjunto Pedro Facchini. Empreendimento COHAB/SP, 2004
Projeto Barbosa e Corbucci Arquitetos Associados.
Foto cedida pelos autores do projeto.



Conjunto da Maré, Rio de Janeiro/RJ, 1994. Programa Favela Bairro/Prefeitura do Rio de Janeiro.
Projeto Arquiteto Demetre Anastassakis. Foto cedida pelo autor do projeto.



Conjunto Vila da Barca, Belém/PA, 2007.
Empreendimento PAC/SEHAB-PA. Foto cedida pela CEHAB



Conjunto Vila da Barca, Belém/PA, 2007.
Empreendimento PAC/SEHAB-PA. Foto cedida pela SEHAB

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 75
Visto

As normas e parâmetros de parcelamento do solo e edificação para empreendimentos habitacionais de HIS devem contemplar, entre outros:

- os agentes que estão autorizados a promover tal tipo de empreendimento, que podem ser todos os agentes que operam com recursos do SFH, ou aqueles que o município decidir;
- as tipologias de empreendimentos, tais como: loteamentos de interesse social associados ou não à produção de habitação unifamiliar (uma unidade por lote); habitação unifamiliar; conjuntos habitacionais horizontais; conjuntos habitacionais verticais; reabilitação de edificação existente, etc.
- as zonas ou áreas da cidade onde os empreendimentos são permitidos;
- as condições previstas na definição de HIS (área mínima e máxima das unidades, número máximo de banheiros e de vagas para estacionamento);
- as dimensões mínima e máxima dos lotes individuais, bem como a frente (testada) mínima admissível;
- a dimensão máxima (área do terreno) e o número máximo de unidades, no caso de conjuntos habitacionais;
- a área mínima e máxima da cota parte de terreno vinculada a cada unidade no caso de conjuntos;
- as características do sistema viário que será admitido como via de acesso aos conjuntos (largura mínima, via de pedestre ou necessariamente via que permita o tráfego de veículos), associadas à tipologia e escala dos empreendimentos;
- a infra-estrutura mínima a ser exigida no caso de parcelamento do solo, compreendendo (de acordo com a legislação federal): drenagem de águas pluviais; características geométricas do sistema viário e tratamento do pavimento; rede de eletricidade e iluminação pública; rede de abastecimento de água potável e de coleta de esgotos; sistema de coleta de lixo, arborização, etc.
- porcentagem e características de áreas públicas (para áreas verdes e usos institucionais) a serem doadas no caso de parcelamento do solo;
- áreas não edificáveis, áreas de preservação permanente e outros parâmetros da legislação ambiental a serem observados;
- condições de insolação, iluminação, ventilação e salubridade das habitações, incluindo recuos, aberturas, pé direito mínimo (que pode ser variável segundo o tipo de compartimento) e captação de águas pluviais;
- gabarito das edificações e número máximo de pavimentos no caso de conjuntos verticais sem elevador;
- vagas para estacionamento e espaços de uso coletivo nos conjuntos;
- condições para os usos não habitacionais nos conjuntos;
- condições de aprovação dos empreendimentos.
- restrição ao remembramento.

Visando agilizar o processo de aprovação dos empreendimentos de HIS e, mais uma vez, como incentivo à sua produção, os municípios poderão criar um grupo especial de análise e aprovação integrada (urbanística e ambiental) dos empreendimentos habitacionais de HIS.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 76

3.5 – Usos do solo complementares às HIS

Finalmente, lembramos que as ZEIS não são áreas exclusivamente constituídas por habitações de interesse social e que sua regulamentação deverá contemplar os parâmetros urbanísticos para os demais usos do solo. Nesse sentido, os municípios têm duas opções básicas:

- estabelecer que os demais usos, nas ZEIS, seguirão a disciplina de uso do solo do seu entorno imediato;
- estabelecer normas de uso e ocupação do solo, aplicáveis nas ZEIS, para os demais usos.

A escolha de uma dessas opções, que deverá ser encaminhada pelo Grupo Gestor, depende do contexto no qual se dá o processo de criação e regulamentação das ZEIS, em relação à produção da legislação urbanística do município. Assim:

- se o município estiver elaborando (ou revendo) toda a sua legislação de uso e ocupação do solo, recomendamos que as ZEIS sejam tratadas como uma zona completa, ou seja, que sejam definidos para ela, as normas e parâmetros que foram estabelecidos para as demais zonas, tais como: usos permitidos e em que condições (o que pode levar em consideração a largura das vias); coeficiente de aproveitamento básico e máximo; taxa de ocupação; gabaritos e recuos; lote mínimo; etc. Neste caso, é fundamental fazer a ressalva de que, nos empreendimentos habitacionais de interesse social, poderão ser aplicados parâmetros especiais[18];
- se o município estiver elaborando/aprovando seu Plano Diretor, a partir do qual a legislação de uso do solo deverá ser revista, recomenda-se um período de transição, no qual já vale a porcentagem de vinculação ao uso habitacional de interesse social e, em relação aos demais usos, valem os parâmetros da zona na qual a ZEIS estava anteriormente. Quando toda a legislação for revista, as ZEIS caem no caso anterior;
- no caso do município que já aprovou Plano Diretor e disciplina de uso do solo de acordo com o Estatuto da Cidade, provavelmente foi definido um prazo para a revisão dessas normas locais. No transcurso desse prazo, as ZEIS poderão ser criadas por lei específica, estabelecendo a vinculação de porcentagem de área construída ao uso HIS. Para os demais usos fica valendo o que tinha sido aprovado pelo PD e disciplina de uso do solo. Recomendamos, contudo, que essa situação também seja tratada como transitória e que, no momento de revisão do PD e legislação de uso do solo, as ZEIS recebam tratamento completo, como no primeiro caso.

Em qualquer dos casos, porém, a principal preocupação da legislação das ZEIS de vazios é estabelecer claramente a porcentagem de vinculação ao uso de HIS e deixar muito claro que ela passa a vigorar no momento de aprovação das ZEIS.

18 - Como já vimos, tais parâmetros podem ser tanto decorrentes de uma legislação especial (geral) para empreendimentos habitacionais de interesse social, ou específicos para cada projeto ou empreendimento. Neste último caso, as ZEIS de vazios teriam um tratamento semelhante ao das ZEIS de áreas ocupadas, nas quais a regularização se dá mediante aprovação de projeto específico.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 77
Visto

Passo 4 – Articulação dos instrumentos de política urbana com as ZEIS

Para estimular a efetiva implementação das ZEIS, bem como garantir um equilíbrio, entre o interesse social e o interesse dos proprietários dos imóveis abrangidos, deverão ser propostos mecanismos de incentivo e de indução. A regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, pelo Plano Diretor, constitui o momento mais oportuno para a articulação dos instrumentos de política urbana com as ZEIS, visando à criação de tais mecanismos de incentivo e indução, cujo funcionamento apresentaremos a seguir.

4.1 – Mecanismos de Incentivo

a) Transferência do direito de construir

O primeiro instrumento de incentivo a imóveis sobre os quais recaem obrigações especiais, é a transferência do direito de construir, que vem sendo aplicada pela legislação urbanística municipal há várias décadas – portanto antes da aprovação do Estatuto da Cidade, mas sempre com base no princípio da função social da propriedade – nos casos de preservação de imóveis de interesse histórico e/ou ambiental. Atualmente, de acordo com a regulamentação desse instrumento, estabelecida no artigo 35 do Estatuto: "lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
II. preservação de imóvel de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
III. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos. A lei municipal estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir."

Assim, para os proprietários que não quiserem utilizar diretamente a possibilidade de construir empreendimento habitacional de interesse social – de acordo com a disciplina das ZEIS e utilizando as formas de financiamento oferecidas pelo governo federal - poderá ser facultada a transferência do direito de construir para outro imóvel, do mesmo proprietário, ou a venda desse mesmo direito para o proprietário de outro imóvel. Lembramos que a instituição da outorga onerosa do direito de construir[19] - pelo Plano Diretor, com base no Estatuto – estabelece uma grande demanda do mercado imobiliário pela compra do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo Plano, criando uma situação favorável para o proprietário que quiser exercer o direito da transferência do potencial, quando este lhe for facultado.

No caso das ZEIS, para atender a demanda por terra e facilitar as funções de controle urbano, recomendamos que a transferência do direito de construir seja facultada aos proprietários que doarem integralmente seus imóveis ao

19 - Ver, em especial, artigos 28 e 30 do Estatuto da Cidade.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 78
Visto

poder público. A fórmula de cálculo da quantidade de metros quadrados de potencial transferível e receptível no outro terreno, bem como os limites e localizações em que poderá ocorrer a recepção de potencial construtivo adicional, serão estabelecidos pela lei que regulamenta o instrumento da transferência. No sentido de estimular essas doações, em função do especial interesse do município de garantir a oferta de terra urbana para atender a demanda de HIS, também poderá ser oferecido um bônus na fórmula de cálculo do potencial transferível dos imóveis em ZEIS que forem doados ao poder público.

b) Operação urbana consorciada

O segundo instrumento, que pode oferecer incentivos à implementação das ZEIS, é a operação urbana consorciada (OU)[20]. As OU funcionam, basicamente, mediante a delimitação, por lei, de um perímetro (mais ou menos extenso) no qual o poder público pretende fomentar transformações urbanísticas a serem parcialmente custeadas por meio de contrapartidas dos proprietários dos imóveis abrangidos. A lei específica de cada OU deve fixar:

I. o programa de intervenções previsto para o seu perímetro (por exemplo: obras viárias, de drenagem, e/ou transporte coletivo urbano; implantação de espaços públicos e valorização do patrimônio histórico e ambiental; melhorias sociais, etc);

II. os benefícios que podem ser solicitados ao poder público pelos empreendedores imobiliários, mediante pagamento de contrapartida[21];

III. as formas de cálculo e pagamento da contrapartida pelos empreendedores, que poderá envolver a emissão, pelo município, de certificados de potencial construtivo adicional (CEPAC)[22];

IV. os mecanismos de controle social sobre a implementação da OU;

V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, o qual, em muitos casos, envolve programa de atendimento habitacional de interesse social.

A demarcação de ZEIS, em áreas de OU nas quais estejam localizados assentamentos precários que serão afetados pelas intervenções, constitui uma forma de garantir atendimento adequado aos moradores, seja viabilizando a urbanização e regularização dos assentamentos, seja mediante a reserva/destinação de terra para o seu reassentamento, quando necessário. Os proprietários de terrenos definidos como ZEIS de vazios, em áreas de OU, poderão ser desapropriados mediante pagamento com CEPACs, no caso destes terem sido instituídos pelo município. Caso os CEPACs não tenham sido adotados, cairemos em tratamento seme-

20 - Ver artigos 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade.

21 - Tais benefícios são, por exemplo: potencial construtivo adicional, modificação nas normas edilícias e de parcelamento do solo; mudança de uso solo; regularização de construções, etc.

22 - Os CEPACs são papéis que podem ser livremente negociados no mercado e servem para o pagamento, à Prefeitura, da contrapartida devida por empreendimento que, de alguma forma, utilizar os benefícios urbanísticos previstos na lei da OU (regularização de um imóvel, por exemplo). Com vistas a adiantar recursos para as obras previstas, a Prefeitura pode emitir lotes de CEPACs e levá-los a leilão na bolsa de valores, obedecendo normas da CVM. Alternativamente, a Prefeitura pode utilizar os CEPACs para pagar por desapropriações ou por obras executadas por empreiteiras. Os agentes privados que adquirirem ou receberem CEPACs, poderão usá-los a qualquer tempo, no momento da aprovação de empreendimentos que envolvam pagamento por benefícios urbanísticos, no perímetro da OU.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 79
Visto

lhante ao da transferência do potencial construtivo. Considerando, todavia, que os perímetros de OU são áreas onde existe uma expectativa de maior valorização imobiliária, a Prefeitura, mesmo sem adotar os CEPACs, pode criar uma espécie de "cesta" de benefícios alienáveis (com aplicação no perímetro da OU e possibilidades de uso mais amplas do que o aumento do potencial de área construída), a serem oferecidos em contrapartida ao proprietário que doar para o poder público imóvel localizado em ZEIS, para produção de HIS, como no exemplo da OU da Lomba do Pinheiro, em Porto Alegre. Inserir Box com essa experiência.

Do ponto de vista da sua disciplina legal, de acordo com o Estatuto da Cidade, as OU podem ser aplicadas diretamente em áreas de concentração de assentamentos precários, visando a sua requalificação. Em tal alternativa, a demarcação de ZEIS é essencial, para garantir a permanência da população de baixa renda no local, e as instâncias de controle social devem ter cuidados redobrados, em consideração aos seguintes aspectos:

I. o interesse dos empreendedores imobiliários nos CEPACs e benefícios oferecidos pela OU decorre justamente da maior expectativa de valorização que essas áreas oferecem em relação ao contexto urbano no qual se inserem;
II. essa expectativa tem como fundamento a previsão de investimentos públicos concentrados num único perímetro;
III. a sobre-valorização imobiliária é justamente o mecanismo de mercado, por meio do qual a população de baixa renda é expulsa (indiretamente) da áreas urbanas mais bem equipadas e valorizadas;
IV. mesmo com a delimitação de ZEIS, poderá haver uma tendência de substituição gradual dos moradores de mais baixa renda por outros de uma faixa mais alta, dentro do que for estabelecido como parâmetro para a destinação das HIS (famílias de até 5 salários mínimos, por exemplo);
V. se não houver expectativa de valorização, deixa de existir interesse do mercado imobiliário pelos CEPACs e benefícios oferecidos pela OU, pois eles somente são utilizáveis no seu perímetro.

Em resumo, a articulação de ZEIS com Operações Urbanas, mediante utilização de instrumentos de contrapartida (pagamento de desapropriações em CEPACs e outras forma benefícios urbanísticos onerosos) certamente é viável e desejável nos casos em que as OU tem objetivos múltiplos, que incluem a produção de HIS. Como instrumento específico de política habitacional e de inclusão social, as OU ainda não foram testadas.

c) Consórcio imobiliário

O terceiro instrumento de incentivo é o consórcio imobiliário, que constitui uma "forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas"[23]. O consórcio imobiliário pode ser aplicado diretamente na viabilização das HIS em ZEIS de vazios, quando o poder público dispuser de recursos para adiantar os investimentos necessários para a produção das HIS. Alternativamente, considerando-se o contexto atual - de vigência do PMCMV, operações do tipo consórcio imobiliário podem ser viabilizadas diretamente entre particulares, a exemplo do que o mercado já pratica nas incor-

23 - Artigo 46, §1°, do Estatuto da Cidade.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls. 80
Visto

porações imobiliárias destinadas a outras faixas de renda. A demarcação de ZEIS de vazios, em áreas adequadas à produção de HIS pode facilitar a negociação entre proprietários de terrenos urbanos e construtoras interessadas em contratar, com a CAIXA, operações de financiamento para produção de HIS dentro das regras do PMCMV. A oportunidade - viabilizada pelo desenho do PMCMV - de parceria entre o poder público e o setor formal da construção e incorporação imobiliária em torno da implementação das ZEIS, tem potencialidades para ser ampliada, mediante gestões do município, considerando que esses atores são potenciais compradores do direito de construir transferível das ZEIS e interlocutores estratégicos para a montagem de Operações Urbanas Consorciadas. A participação e controle social sobre tais tratativas é condição essencial para garantir a realização dos objetivos das ZEIS.

d) Outorga onerosa do direito de construir

O quarto instrumento que pode oferecer incentivos nas ZEIS é a outorga onerosa do direito de construir, ou solo criado. De acordo com a disciplina do solo criado: *"o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado* (único ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana), *mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário"*[24]. A contrapartida paga ao município será destinada à: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; e constituição de reserva fundiária, entre outras finalidades estabelecidas pelo Estatuto. Diante dessas prioridades para a destinação dos recursos auferidos e como incentivo à produção de HIS, recomenda-se, para os municípios que instituíram a outorga onerosa do direito de construir, a isenção do pagamento da outorga, tanto para os empreendimentos de HIS – quando estes ultrapassarem o coeficiente de aproveitamento básico, nas zonas em que o PD assim permitir – quanto para qualquer empreendimento em ZEIS, quando se tratar de imóveis que tenham uma porcentagem da sua possibilidade de aproveitamento vinculada ao uso habitacional de interesse social.

4.2 – Instrumentos de Indução

a) Parcelamento, edificação e utilização compulsórios

Sendo áreas sobre as quais incidem normas especiais derivadas do princípio da função social da propriedade e da cidade, as ZEIS devem ser abrangidas pelo principal instrumento que permite ao município controlar e exigir o cumprimento da função social da propriedade urbana: o instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano.

Inscrito diretamente na Constituição Federal, o instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano foi regulamentado pelo artigo quinto do Estatuto da Cidade e sua aplicação exige:

I. definição pelo Plano Diretor dos parâmetros[25] e áreas onde será exigido o adequado aproveitamento do solo;

24 - Estatuto da Cidade, artigo 28.

25 - Tais parâmetros dizem respeito às condições objetivas para a aferição do não cumprimento do adequado aproveitamento da propriedade, incluindo as definições: de imóvel não edificado; do aproveitamento mínimo que se não for atendido caracteriza o imóvel como sub-utilizado; e de imóvel não utilizado, abrangendo, em grande parte dos Planos Diretores aprovados, os imóveis vagos, abandonados e não habitados. O Plano Diretor pode também estabelecer uma metragem mínima para os imóveis que estarão sujeitos ao aproveitamento compulsório.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 81
Visto

II. lei municipal específica que regulamentará a aplicação das sanções cabíveis;

III. e notificação ao proprietário, averbada em cartório, exigindo o adequado aproveitamento.

As áreas definidas pelo Plano Diretor como sujeitas a tais exigências devem refletir as diretrizes de desenvolvimento urbano do município, abrangendo Macro-zonas, Zonas e Áreas de planejamento, nas quais há interesse público e social no pleno aproveitamento da infra-estrutura existente e das condições adequadas para a urbanização e uso do solo, de acordo com os limites e condições estabelecidos pelo PD.

As ZEIS de vazios se destacam como áreas onde deve ser prevista a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando: por um lado, que elas foram demarcadas justamente por serem necessárias e adequadas para o uso habitacional de interesse social; e, por outro lado, a centralidade e urgência de medidas que facilitem as condições de acesso à terra urbana, para viabilizar respostas mais efetivas às necessidades habitacionais dos municípios. Essa disposição também deve incidir sobre as ZEIS que abrangem imóveis vagos, abandonados e não habitados, incluídos na categoria de "propriedade não utilizada".

Lembramos que o descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar a propriedade que não está atendendo à sua função social deverá ensejar, como sanção, o lançamento de IPTU progressivo no tempo. Compete à lei municipal específica a fixação dos percentuais de aumento das alíquotas, de acordo com as disposições e limites estabelecidos no Estatuto da Cidade (artigo 7º). A majoração progressiva das alíquotas será efetuada por um período de cinco anos ao fim do qual - no caso de não ter sido atendida a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar - o município poderá, alternativamente: (i) manter a cobrança pela alíquota máxima alcançada, até que se cumpra a obrigação; (ii) ou desapropriar o imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública, conforme regulamentado pelo artigo oitavo do Estatuto e de acordo com a lei municipal específica.

b) Direito de Preempção e Desapropriação

Para completar nosso conjunto – que não é exaustivo - de referências aos instrumentos de política urbana que podem ser articulados às ZEIS como formas de incentivo e indução do seu uso para empreendimentos habitacionais de interesse social, devemos mencionar a desapropriação e o direito de preempção.

A desapropriação por utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro (e não como sanção, com pagamento em títulos da dívida pública), é um instituto que se acha regulamentado ao nível federal desde 1941 e que pode ser utilizado nas ZEIS a qualquer tempo, assim como em qualquer outro imóvel. A desapropriação é um procedimento pelo qual o poder público pode adquirir (compulsoriamente) o domínio de uma propriedade particular, mediante prévia indenização ao proprietário. A disponibilidade de recursos orçamentários é um sério entrave à aplicação do instrumento, pois a imissão na posse do imóvel – conferida ao poder público por meio de sentença judicial – depende do depósito prévio, em juízo, do valor de mercado do imóvel, cabendo ainda ao proprietário contestar o valor depositado e pleitear valor mais alto.

Tendo em vista a possibilidade de desapropriação por interesse social, para atendimento às necessidades habitacionais do município, a demarcação de ZEIS responde a dois objetivos: por um lado, permite controle sobre a valorização do imóvel, pois, como já vimos na parte I, o

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 82
Visto

valor dos imóveis a serem produzidos num terreno constitui um dos fatores que determinam o preço que o proprietário pode pedir pelo seu imóvel; por outro lado, considerando os limites orçamentários do município, a vinculação ao uso de HIS permite a constituição de reserva de terras para essa finalidade.

O direito de preempção, conforme regulamentado no Estatuto da Cidade (artigos 26 a 28), confere ao poder público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano que esteja sendo comercializado entre particulares, quando a municipalidade necessitar áreas para: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; e constituição de reserva fundiária, entre outras finalidades. Nesse sentido, a incidência do direito de preempção em imóveis demarcados como ZEIS de vazios corrobora os objetivos destas e permite ao município um controle sobre as transações imobiliárias que envolverem tais áreas, com destaque para o conhecimento dos valores praticados.

A área objeto do direito de preempção deve ser indicada no Plano Diretor e delimitada em lei específica, que também deve tratar da sua regulamentação, observadas as disposições do Estatuto. De acordo com estas: o prazo de vigência da preempção não pode ser superior a cinco anos, sendo passível de renovação, após um ano do final da vigência do prazo inicial; o proprietário, que pretenda vender o imóvel assim gravado, deve notificar essa intenção ao município, bem como o preço oferecido; o município terá 30 dias para manifestar interesse na compra; transcorrido esse prazo sem manifestação do município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada; concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Como vimos ao longo deste capítulo, o Estatuto da Cidade oferece aos municípios um grande número de instrumentos que podem ser associados às ZEIS, para facilitar e viabilizar os empreendimentos habitacionais de interesse social. A operacionalização desses instrumentos não pode ficar limitada à aprovação das leis e decretos que os instituem e regulamentam, exigindo que o município invista na sua gestão, mediante:

I. divulgação das ZEIS e das suas possibilidades junto aos diversos agentes envolvidos (construtoras, proprietários de terrenos, comunidades);
II. promoção de parcerias; realização de chamamento para a execução de planos de aproveitamento dos terrenos;
III. realização de concursos para o desenvolvimento de tais planos e projetos;
IV. oferta de assistência técnica para que as comunidades possam participar mais ativamente dessas gestões.

Para viabilizar todas essas atividades, é recomendável que o Grupo Gestor das ZEIS, criado para sua demarcação e regulamentação, seja mantido (com as adaptações da sua composição que o município achar necessário) mesmo depois da aprovação do instrumento, visando à sua implementação e gestão.

Antes, porém, o Grupo Gestor deve encaminhar decisões sobre os parâmetros urbanísticos e edilícios a serem adotados nas HIS, bem como definição dos seus beneficiários, pois essas questões devem ser contempladas na legislação que regulamenta as ZEIS.

5 – Processo de participação e gestão das ZEIS

Entendemos que a participação da sociedade civil, mediante representação dos diversos grupos de interesse no processo de criação e re-

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 23
Visto

gulamentação das ZEIS, é essencial para que elas produzam resultados efetivos. A participação é um direito dos cidadãos, consagrado pela nova ordem jurídico-urbanística que vigora a partir da Constituição de 1988 e foi consolidada pelo Estatuto da Cidade.

A forma de garantir a participação, no caso da criação das ZEIS, contempla a inclusão da sociedade civil desde a formulação inicial das propostas, mediante a criação do Grupo Gestor, conforme recomendado neste texto.

Ao mesmo tempo em que se desenvolverem as atividades do Grupo Gestor, na medida em que as propostas começarem a adquirir alguma forma, elas deverão ser sistematicamente apresentadas e debatidas em fóruns mais amplos, tais como os Conselhos Municipais de Habitação e de Política Urbana. Isso deve ocorrer periodicamente. Considerando um prazo de seis meses para o trabalho do Grupo Gestor - desde a sua constituição até a formulação do Projeto de Lei, com a demarcação e regulamentação básica das ZEIS - devem ser previstas, no mínimo, três apresentações aos fóruns mencionados.

Paralelamente, deverão ser organizados oficinas e seminários, dentre outros eventos destinados a expandir o debate sobre as ZEIS, promovendo a sua divulgação junto aos diversos segmentos da população local.

A metodologia participativa deve permitir a compreensão dos objetivos e da lógica de funcionamento do instrumento, bem como a explicitação e mediação dos eventuais conflitos, visando o amadurecimento de uma proposta pactuada junto aos diferentes grupos de interesse.

O processo participativo que se inicia no âmbito do Executivo deve prosseguir, no Legislativo, mediante a realização de audiências públicas, durante a tramitação do PL na Câmara Municipal. A aprovação do PL das ZEIS (ou capítulo das ZEIS no PL do Plano Diretor ou da lei de uso e ocupação do solo) dará início à fase de implementação ou aplicação do instrumento.

De acordo com a regulamentação aprovada pela maioria dos municípios que as instituiu, a implementação das ZEIS de áreas ocupadas prevê a constituição de um Grupo de Acompanhamento ou Conselho Gestor para cada perímetro ou área demarcada. Considerando que cada ZEIS corresponde aproximadamente a um núcleo habitacional (favela ou loteamento irregular, por exemplo), esse encaminhamento faz muito sentido, pois, em cada área, haverá um grande conjunto de funções que demandam participação, envolvendo todas as etapas da urbanização e regularização fundiária.

No caso das ZEIS de vazios, contudo, recomendamos um procedimento diferente, mais adequado às suas especificidades e sempre garantindo a participação dos beneficiários diretos dos novos empreendimentos.

A implementação das ZEIS de vazios exige o envolvimento de uma variedade de atores que não se restringe aos moradores diretamente beneficiados, nem tampouco à ampliação desse segmento, mediante inclusão dos movimentos organizados de moradia. Na prática, a implementação das ZEIS de vazios demanda um esforço de gestão do governo municipal e a participação de representantes dos diversos interesses envolvidos, incluindo: técnicos das Secretarias de Habitação e Desenvolvimento Urbano; movimentos de moradia; cooperativas e mutirões que atuam como promotores habitacionais sem fins lucrativos; construtoras e entidades empresariais do setor imobiliário. Considerando que essa composição é muito semelhante à do Grupo Gestor, criado para a demarcação e regulamentação das ZEIS, sugerimos que o município analise a possibilidade de manutenção desse grupo - com adequações do número de representantes e das regras de funcionamento – visando fornecer suporte permanente para a gestão das ZEIS.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 84
Visto

Dentre as atividades de gestão/implementação das ZEIS, a serem coordenadas pelo poder público municipal, destacam-se:

I. monitoramento da dinâmica imobiliária nas áreas de ZEIS e entorno próximo, incluindo preço da terra praticado pelo mercado, pedidos de aprovação de projetos e controle urbano;
II. promoção de reuniões com grupos de proprietários de terrenos em ZEIS[26], para esclarecimentos sobre obrigações e incentivos oferecidos;
III. regulamentação específica da transferência do potencial construtivo;
IV. assistência técnica para o cálculo do potencial transferível, bem como divulgação da oferta desse estoque, junto ao setor imobiliário;
V. divulgação dos programas nacionais de financiamento e subsídio à produção de HIS em conjunto com as regras de operação das ZEIS - incentivos e localização dos perímetros demarcados - para grupos de empresários ligados à construção e promoção imobiliária
VI. organização de concursos de idéias e de projetos urbanístico-arquitetônicos para a formatação de empreendimentos e de operações urbanas envolvendo ZEIS de vazios;
VII. análise prévia de propostas de empreendimentos.

26 - Os proprietários de imóveis em ZEIS de vazios serão o principal grupo de resistência ao instrumento e sua forma de atuação será por meio da retenção do imóvel, sem nenhum aproveitamento, esperando uma conjuntura favorável que lhes propicie a revogação da parte da lei que os atinge.

6 - Considerações finais

Concluímos nosso texto reiterando a importância estratégica da implementação das ZEIS em vazios urbanos, num momento de crescimento econômico do país e dinamização do setor imobiliário, com a retomada dos investimentos públicos em habitação social proporcionada pelo PMCMV, considerando a pressão que esses fatores podem exercer sobre o preço da terra urbana, bem como a necessidade de reservar e destinar áreas adequadas para os empreendimentos do Programa.

Lembramos que a criação e operacionalização das ZEIS, como instrumentos da política municipal de desenvolvimento urbano, é da exclusiva competência dos governos locais e que a iniciativa da sua aplicação é mais urgente:

- nos municípios mais populosos e que apresentam maior dinamismo econômico e imobiliário, bem como nas suas áreas de influência, como é o caso dos municípios que integram regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, pólos regionais e turísticos;
- nos municípios localizados na área de influência de grandes projetos, tais como portos, rodovias, hidrelétricas e complexos industriais.

Em relação à etapas de implementação do instrumento, para as quais oferecemos um roteiro detalhado, destacamos como pontos essenciais, que devem estar contemplados na lei de criação das ZEIS:

- Identificação precisa (mapeamento e descrição de perímetros) das áreas e imóveis vazios, sub-utilizados e não utilizados, demarcados como ZEIS;
- Vinculação dos terrenos e imóveis em ZEIS ao uso HIS;
- Definição do uso HIS, com identificação clara da faixa de renda à qual se destinam tais habitações;

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 85
Visto

- Estabelecimento de mecanismos de incentivo e indução, articulando os instrumentos do Estatuto da Cidade, de acordo com o Plano Diretor do Município;
- Mecanismos de participação e controle social.

Mais uma vez assinalamos a necessidade da participação, dos diversos segmentos que atuam na produção social do espaço urbano (técnicos do poder público, empresários do setor imobiliário, proprietários de terra, movimentos de moradia, beneficiários diretos, assessorias, universidades e entidades profissionais) no processo de implementação das ZEIS, destacando a importância do esforço coordenado de todos estes atores, para vencer o laissez-faire e o abandono em relação à questão da moradia dos mais pobres, que marcaram durante muitas décadas a formação das cidades brasileiras.

A partir das referências históricas que apresentamos no texto, vale lembrar que os avanços e conquistas progressistas, no campo da habitação e desenvolvimento urbano, sempre estiveram associados à mobilização dos movimentos sociais e à liderança de governos locais.

Ao lançar o presente Guia, a Secretaria Nacional de Habitação visa contribuir para o enfrentamento dos desafios que se colocam, ao nível dos municípios, para todos aqueles que atuam na política habitacional e urbana, na perspectiva de universalização do direito à cidade e à moradia digna. Em especial, buscamos oferecer referências, orientação e estímulo para que os municípios se engajem fortemente na tarefa de implementação das ZEIS de vazios urbanos, para ampliar a oferta de solo à habitação de interesse social e potencializar os efeitos altamente positivos do PMCMV.

Câmara Mun. de Palo Branco
Fls 86
Visto

Agradecimentos

Nosso agradecimento especial aos que colaboraram para a realização deste trabalho:

às prefeituras que compartilharam suas experiências de discussão, regulamentação e implementação de ZEIS, a saber: Belo Horizonte/MG, Diadema/SP, Fortaleza/CE, Itabira/MG, Porto Alegre/RS, Porto Velho/RO, Rio de Janeiro/RJ e São Bernardo/SP;

ao escritório político do deputado Paulo Teixeira, pelo fornecimento de imagens de empreendimentos habitacionais e mapa de ZEIS do município de São Paulo, produzidos durante sua gestão como Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e Presidente da COHAB/SP;

e aqueles que contribuiram com a cessão de imagens, a saber: prefeituras de Porto Alegre/RS, Fortaleza/CE, Belém/PA, Juiz de Fora/MG, e Rio de Janeiro/RJ; aos escritórios Barbosa e Corbucci Arquitetos Associados, Demetre Anastassakis, e Viglecca Escritórios Associados; à arquiteta Mariana Bonates; à Confederação Nacional Associação de Moradores-CONAM, e a União Nacional por Moradia Popular-UNMP.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 87
Visto

Exemplos da descrição de perímetros de ZEIS

Da Imagem Conjunto ZEIS

ZEIS 2 – N031 (CV)

Inicia-se na Rua Mto. Gabriel Migliori no ponto 1 (divisa do lote 4 com o lote 10 da quadra 342 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 1-2 (divisa do lote 10 com os lotes 4, 7 e 8 da quadra 342 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), Rua José Papaterra Limongi, segmento 3-4 (divisa do lote 10 com o lote 9 da quadra 342 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), Rua Mto. Gabriel Migliori até o ponto 1 inicial.

ZEIS 3 – C005 (LA)

Inicia-se na confluência da Avenida Prof. José Nelo Lorenzon com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marques de São Vicente, Rua Francisco Luis de Souza Júnior, segmento 1-2 (divisa do lote 152 com os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 132, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 da quadra 6 do setor 197 da Planta Genérica de Valores), segmento 2-3 (divisa dos lotes 151 e 152 com os lotes 69, 68, 23 e 22 da quadra 6 do setor 197 da Planta Genérica de Valores), segmento 3-4 (divisa do lote 151 com os lotes 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84 da quadra 6 do setor 197 da Planta Genérica de Valores), segmento 4-5 (divisa do lote 151 com os lotes 98 e 101 da quadra 6 da Planta Genérica de Valores), segmento 5-6 (divisa do lote 151 com os lotes 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107 da quadra 6 do setor 197 da Planta Genérica de Valores), Rua Francisco Luis de Souza Júnior, segmento 7-8 (divisa do lote 151 com os lotes 115, 116, 117, 150, 149, 120 e 121 da quadra 6 do setor 197 da Planta Genérica de Valores), Rua s/n CODLOG N25738, Avenida Prof. José Nelo Lorenzon até ponto inicial.

ZEIS 1 – N106 (CV)

Inicia-se na confluência da Ponte Julio de Mesquita Neto com a Rua Jacofer, segue pela Rua Jacofer, segmento 1-2-3 (divisa do E.L. com a quadra 386 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 3-4 (ponto 3, coordenadas x=328.742,59 e y=7.399.093,50, ponto 4, x= 328.775,92 e y= 7.399.092,02), Rua Eulálio da Costa Carvalho, Rua Sampaio Correia, Rua Amedea Centini, segmento 5-6 (divisa da quadra 72 com a quadra 212 do setor 74 da Planta Genérica de Valores), segmento 6-7-8 (ponto 6, coordenadas x=328.848,58 e y=7.398.912,00; ponto 7, coordenadas x=328.957,85 e y=7.398.814,15; ponto 8, coordenadas x=328.975,32 e y=7.398.697,72) antigo leito do Rio Tietê, Avenida Otaviano Alves de Lima, Alça de Acesso CODLOG N25689, Ponte Julio de Mesquita Neto até o ponto inicial.

ver delimitação no BOX da página 26

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 83
Visto

Bibliografia

Abreu, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro.* IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2006.

Bonduki, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil.* Editora Estação Liberdade e FAPESP, São Paulo, 1998.

Comparato, Fábio Konder. *Direito Empresarial: Estudos e Pareceres.* Editora Saraiva, São Paulo, 1995.

Fernandes, Edésio (org). *Direito urbanístico.* Livraria Del Rey Editora, Belo Horizonte, 1998.

FINEP-GAP. *Habitação Popular: inventário da ação governamental.* FINEP e Projeto Editores, São Paulo, 1985.

Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil 2007. Ministério das Cidades, Secretaria Nacional da Habitação, Brasília, 2009.

Maricato, Ermínia. *Brasil, Cidades.* Editora Vozes, São Paulo, 2001.

Ministério das Cidades. *Política Nacional de Habitação.* Cadernos MCidades nº 4. MCidades, Brasília, 2006.

Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. *Plano Nacional de Habitação.* Consórcio Via Pública/LABHAB-FUPAM/ Logos Engenharia e SNH/MCidades. Brasília, 2008.

Miranda, Livia **e Moraes**, Demóstenes. O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis), *in* **Cardoso,** A. L. (coord) *Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras.* Programa Habitare, FINEP, ANTAC. Porto Alegre, 2007.

Navarro, Renato Godinho. Democratização na gestão da política de moradia popular em Belo Horizonte, anos 1990: uma experiência possível de ser disseminada. *in* **Cardoso,** A. L. (coord) *Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras.* Programa Habitare, FINEP, ANTAC. Porto Alegre, 2007.

Ribeiro, Luiz César de Queiroz e **Lago,** Luciana Corrêa. *Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras.* IPPUR, Rio de Janeiro,1994. www. observatoriodasmetropoles.ufrj.br

Silva, José Afonso. *Direito Urbanístico Brasileiro.* Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1981.

Valladares, Lícia do Prado. *Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro.* Zahar Editores, Rio de Janeiro, 1978.

Villaça, Flávio. *Habitação.* Global Editora, São Paulo, 1986.

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 89
Visto

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 90
Visto

DOCUMENTO 03

BENESSES MUNICIPAIS A OUTRO LOTEAMENTO

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco
COOHAPB

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 91
Visto

Pato Branco, 31 de julho de 2008.

TERMO DE COMPROMISSO

Eu Roberto Viganó , brasileiro, casado, candidato ao cargo de Prefeito Municipal para o mandato 2009/2013, através deste me comprometo a envidar todos os esforços para consumação de convênios com a Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco (COOHAPB), inscrita no CNPJ 09.456.388/0001-04, com sede na Rua Dr. Silvio Vidal, 235, Centro de Pato Branco – PR no intuito de auxiliar a cooperativa em suas finalidades.

O auxílio que o Poder Público Municipal traria seria na forma de realização de Convênios tais como:

- execução da terraplanagem do loteamento;
- na execução da abertura de ruas; e,
- o fornecimento de materiais necessários para a execução de: calçamento, meio fio e galerias de águas fluviais

Essas contribuições deverão estar de acordo com projeto a ser elaborado em conjunto entre o Município de Pato Branco e Direção Executiva da COOHAPB.

Também me comprometo a enviar à Câmara Municipal um Projeto de Lei alterando dispositivos do Código Tributário Municipal, no intuito de incentivar o desenvolvimento das atividades das cooperativas habitacionais.

Esse Projeto conteria a isenção do pagamento dos seguintes impostos e taxas:

- Imposto de Transição de Bens Inter-vivos (ITBI);
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);
- Taxas de: Vigilância Sanitária, Aprovação de Projeto, Habite-se, Alvará de Construção e certidões;

Fica ressaltado que tudo será feito respeitando a Lei de Responsabilidade Fiscal e demais legislações vigentes.

Sem mais para o momento, o presente Termo vai assinado pelo Senhor Roberto Viganó, candidato a Prefeito Municipal de Pato Branco, e pelo Presidente da COOHAPB - Senhor Douglas Roberto Antonio Dias Lopes dos Santos.

Roberto Viganó
Candidato a Prefeito Municipal de Pato Branco

Douglas Roberto Antonio Dias Lopes dos Santos
Diretor Presidente COOHAPB

Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco
CNPJ 10.[illegible] | Pato Bravo Vidal | 225 | Centro
Fone [illegible] | 85505-010 | Pato Branco | Paraná

COOHAPB

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 02
Visto

ATA - REUNIÃO DA COOHAPB COM O PREFEITO MUNICIPAL DE PATO BRANCO

Aos 14 dias do mês de julho de 2009, reuniram – se a diretoria da COOHAPB - Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco, representada pelo Presidente: Douglas Roberto Antonio Dias Lopes dos Santos, Conselheiros: Edson Fabian e Noemi Julia Redolfi e pelo senhor Francisco Carlos de Arruda Membro do Conselho Fiscal, com o Prefeito Municipal de Pato Branco, Senhor Roberto Viganó, acompanhado pelo Vice-Prefeito Senhor Daniel Cattani, pelo Secretário Desenvolvimento Econômico e Tecnológico Senhor Júlio César Lattmann e pelo Assessor para assuntos Legislativos Senhor Carlinhos Polazzo. em seu gabinete na Prefeitura Municipal de Pato Branco, às 09:00 horas da manhã para apresentar os trabalhos realizados pela COOHAPB, até a presente data e solicitar auxílio do executivo municipal para o loteamento próximo aos bairros Planalto e Bela Vista (COOHAPB I), ficou encaminhado que: A) a Prefeitura Municipal fará projeto de Lei, que deverá ser encaminhado a Câmara de Vereadores, solicitando a aprovação de criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, em empreendimentos de Interesse Social da COOHAPB – Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco, na Macro zona Urbana do Município de Pato Branco, em havendo concordância expressa do IPPUPB, após os estudos técnicos pertinentes. B) fará um projeto de Lei, que deverá ser encaminhado a Câmara de Vereadores, solicitando a autorização para o Município participar da implantação de loteamentos de interesse social elaborados pela COOHAPB, fornecendo os seguintes serviços e obras: execução de terraplanagem no loteamento (COOHAPB I); execução da abertura de vias públicas e fornecimento de materiais necessários para: execução de calçamento para as ruas, meio fio e galerias de águas fluviais, conforme a disponibilidade orçamentária e financeira do município. C) Ficou definido que em sendo possível após parecer da Assessoria Jurídica quanto aos aspectos de ordem legal, o senhor Prefeito Municipal enviará Projeto de Lei a Câmara de Vereadores, propondo a isenção dos seguintes impostos: Imposto de Transmissão de Bens Inter-vivos – ITBI e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal. O Prefeito Municipal enalteceu que não há restrição por parte da administração municipal em ser parceiro da iniciativa, por ser prioridade da administração o desenvolvimento habitacional no município, no entanto cabe salientar que o executivo municipal irá agir somente com respaldo da Lei de Responsabilidade Fiscal e com as concordâncias do IPPUPB, IAP e Legislativo Municipal. O Prefeito Municipal pediu para que a tramitação do pedido seja iniciado mediante o protocolo dos projetos técnicos para análise do IPPUPB, ao mesmo tempo em que seja dado início ao pedido de Declaração de Utilidade Pública da entidade, e providencias burocráticas junto ao IAP, para depois manter nova conversa sobre os andamentos da iniciativa. Nada mais havendo a tratar, encerro a presente ata. É para constar, eu Douglas Roberto Antonio Dias Lopes dos Santos, lavrei a presente ata que depois de lida subscrevo e vai assinada pelos presentes. Pato Branco, 14 (quatorze) de julho de 2009, (dois mil e nove).

MUNICIPIO DE PATO BRANCO
FLS. 14

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 93
Visto
MUNICÍPIO DE PATO BRANCO
Servidor

PROJETOS DO GOVERNO FEDERAL 2000-2012

Construção Quadra Poliesportiva Coberta - Veneza	217.000,00
Conclusão do Prédio da Ação Social	477.867,41
Construção da Casa de Apoio - Hospital do Câncer	748.016,75
Construção do Posto de Saúde Bairro Pinheirinho	583.984,56
Canalização do Córrego Fundo - 1ª Etapa	2.075.000,00
Revitalização da Praça Presidente Vargas	263.034,54
Pavimentação Asfáltica de Ruas	278.150,60
Equipamentos Creche Bela Vista	101.241,61
Aterro Sanitário	2.197.000,00
Incubadoras de Empresas de Base Tecnológica	562.640,00
Mulheres Rurais	212.901,60
Equipamentos Posto de Saúde Bairro Planalto	270.329,00
Equipamentos Posto de Saúde Bairro Morumbi	28.957,00
Trator Agrícola	135.500,00
Implantação do Parque Tecnológico	7.902.443,20
Pavimentação Asfáltica de Ruas	240.824,91
Calçamento no Conjunto Santa Fé	108.477,76
Creche Alvorada	1.251.794,81
Caminhão Coletor de Lixo	300.000,00
Confecção de carnês IPTU	125.000,00
Escola São Roque do Chopim	914.451,49
Construção Posto de Saúde Alvorada	699.900,13
Construção Posto de Saúde Planalto	749.775,97
Construção UPA 2	2.144.228,43
Praça do PAC	1.968.783,03
Construção de 77 Casas Vila Brasil	3.175.779,53
Parque Linear para Contenção de Enchentes Corrego Fundo	7.504.683,34
Pavimentação Asfaltica de Ruas Bairro Planalto	542.647,00
Pavimentação Asfaltica de Ruas Bairros Bonatto e La Salle	381.408,88
Pavimentação Asfaltica de Ruas	347.694,86
Pavimentação Asfáltica de Ruas	345.483,52
Creche Bairro São João	1.189.239,50
Aquisição de Escavadeira Hidráulica	588.629,00
Formação de Professores/Profissionais de Serviço e Apoio Escolar	163.445,00
Pavimentação Poliédrica (Calçamento) em Ruas - COOHAPB	284.428,26
Aquisição de Caminhão com Carroceria Prancha - SINDICATO	265.000,00
Construção de 113 Casas Lago Azul, Sloboda e São Roque do Chopim	4.793.533,06
Pavimentação asfáltica de ruas	445.369,18
Pavimentação asfáltica de ruas em CBUQ	275.775,26
Reforma UBS Bairro São João	154.995,62
Pavimentação asfáltica de ruas	440.340,44
Construção do Complexo Esportivo de Pato Branco	1.333.750,00
Academia da Saúde do Bairro Pinheirinho	180.000,00
Aquisição de Patrulha Mecanizada	436.000,00
Pavimentação Asfáltica de Ruas	4.349.614,15
Pavimentação Asfáltica de Ruas	4.058.895,71
Pavimentação Asfáltica de Ruas do Município de Pato Branco	504.147,73
Pavimentação Asfáltica de Ruas	279.375,00
Pavimentação Asfáltica de Ruas	897.500,00
Academia da Saúde Bairro Brasília	100.000,00
Ampliação UBS - Unidade Básica de Saúde - São Roque do Chopim	221.925,00
Ampliação UBS Vila Esperança	159.525,00
Aquisição de Máquinas e Implementos para Agricultura	600.000,00
Aquisição de Máquinas e Implementos para Agricultura	627.410,00
Calçadas e Pintura Casas Nossa Terra	111.589,86
Construção de 187 Casas Conjunto Vila Nova	9.655.932,00
TOTAL	**68.971.439,70**

I C M S

Pato Branco será a cidade do Sudoeste com o maior índice de participação dos municípios no Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) em 2013. O Município passará da 22ª para 21ª posição no Estado, com um total estimado de R$ 27.882.648,00 em retorno de ICMS, contra R$ 25.937.666,00 no atual exercício. Em 2005, Pato Branco ocupava a 75ª posição no Estado no índice de participação no ICMS.

Avanço na arrecadação de ICMS

2005	R$ 11.615.525,25
2006	R$ 12.914.265,82
2007	R$ 13.105.906,07
2008	R$ 15.286.109,12
2009	R$ 17.292.337,23
2010	R$ 21.569.430,52
2011	R$ 24.457.100,610
2012	R$ 25.937.666,00
2013	R$ 27.882.648,00

Correio Secretaria de Planejamento de Pato Branco

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 94
Visto

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO
Secretaria de Administração e Finanças.
Cadastro Técnico Imobiliário
Rua Caramuru, 271 – Centro.
85501-060 – Pato Branco – PR

NOTIFICAÇÃO DE DECISÃO ADMINISTRATIVA

Requerente: Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco-Cohapb
CNPJ: 09.456.388/001-04
Protocolo: 2012/08/306532
Data: 10/10//2012

Notificamos a **Cooperativa de Habitação Urbana de Pato Branco - Cohapb,** que o seu pedido de Isenção de IPTU com base na Lei nº 2.189/2002, referente aos lotes pertencentes ao Loteamento COHAPB – I, foi analisado pela Secretaria de Finanças e Deferido parcialmente. Ou seja, ficarão Isentos do recolhimento do IPTU, somente os lotes que não foram vendidos, sejam eles por Contrato de Compromisso de Compra e venda ou por escrituração.

Atenciosamente

Mauro José Sparain
Secretario de Finanças

Município de Pato Branco
Fls. 05
Servidor

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 95
Visto

DOCUMENTO 04

MATÉRIA JORNALÍSTICA

Rua Ibiporã, 333 - Ed. Eldorado Center
Cjto. 703 - Centro - Pato Branco - Pr
(46) 3225-6068 - sutili@hotmail.com

BRASIL DE FATO
Uma visão popular do Brasil e do mundo

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 96
Visto

Programas habitacionais não contemplam os "de baixo"

Grosso do déficit habitacional está concentrado nas classes D e E

30/03/2012

Pedro Carrano

de Curitiba (PR)

A análise do arquiteto e urbanista Pedro Arantes aponta que houve pequena mobilidade na relação entre as massas populares e o acesso à moradia, mas especifica qual fração conseguiu essa inclusão: "enquanto o mercado imobiliário se concentrava no topo da pirâmide social, nas chamadas classes A e B (acima de 10 salários mínimos de renda familiar), na última década houve um alargamento do mercado para incluir estratos até 6 salários", descreve. São dois segmentos diferentes, de acordo com Arantes. "O MCMV atende em duas modalidades: oferta de mercado com incorporação imobiliária e subsidiada pelo governo para a faixa de 3 a 10 salários mínimos (a chamada classe C) e construção privada direcionada para atendimento a demanda abaixo de três salários mínimos (classes D e E), organizada em imensas filas pelas prefeituras em função de prioridades de atendimento (áreas de risco, remoções, mulheres chefe de família, idosos etc)", explica.

Portanto, a tão propalada "classe C" teve acesso ao mercado imobiliário via mecanismo financeiro, ao passo que, para as pessoas com renda entre 1 a 3 salários mínimos a oferta ainda é insuficiente, permanecendo confinadas nas periferias-extremas e sem condições dignas de vida. Daí talvez a resposta para a lacuna de insatisfação deixada pelo programa Minha Casa, Minha Vida. "A emergente classe C, que cresceu em ritmo chinês nos anos Lula, e teve acesso a bens de consumo que não tinha antes, está sendo atendida pelo MCMV e a previsão é de quase zerar o déficit habitacional para as famílias com renda acima de 1,6 mil reais. Acontece que o grosso do déficit (87%) está situado nas classes D e E, que será muito menos atendida e, quando atendida, com empreendimentos habitacionais muito piores", define Arantes.

Os dados da fila da Cohab, em Curitiba e na Região Metropolitana, que refletem a demanda reprimida por moradia, encaixam com perfeição na análise acima. A maior faixa salarial inscrita na fila da Cohab percebe de 1 a 2 salários mínimos. No total são 27 mil pessoas, 31,58% das famílias inscritas, seguidas de 24.166 pessoas com renda mensal de 02 a 03 salários mínimos, (28,26% dos inscritos). O número de inscritos na fila da Cohab-Curitiba teve um salto gigantesco a partir de 2009, possivelmente vinculado ao lançamento de programas governamentais, como o Minha Casa, Minha Vida. De 2.355 pessoas (2002), a procura passou a 15.198 nomes (2011) apenas na capital paranaense. Desse modo, se arrola para o futuro o problema de exclusão e desigualdade brasileira: o grande déficit habitacional, a especulação imobiliária, os monopólios territoriais. "São essas pessoas que estão indo para ocupações de terra, os antigos e novos Pinheirinhos. São os que não têm condições de ir num estande de vendas de habitação econômica de mercado para comprar sua casa nova e ficam em filas intermináveis do governo, sem saber quando vão ser atendidos. E são os que têm as condições mais precárias de moradia, em áreas de risco, favelas, cortiços etc. São esses 'danados da terra' que recebem o Bolsa Família e outros programas sociais, mas que não estão sendo incluídos com a mesma proporção e velocidade que a classe C", aponta Arantes.

Mais sobre o assunto:
E os pobres no meio do caminho?
Modelo de repressão
Os novos e os antigos Pinheirinhos

Comentários

DEIXE SEU COMENTÁRIO

Seu nome: *
Anonymous

Email: *

O conteúdo deste campo é privado não será exibido ao público.

Sua página:

Assunto:

Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 97 Visto

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -14-Ago-2013-14:56-016654-1/1

Excelentíssimo Senhor
Valmir Tasca
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

APROVADO
Data 14/8/2013
Assinatura
CÂMARA MUNICIPAL

Os vereadores infra-assinados, **Claudemir Zanco – PSD, Enio Ruaro-PR e Augustinho Polazzo-PP**, membros da Comissão de Políticas Públicas , no uso de suas atribuições legais e regimentais, requerem seja oficiado ao **COPLAN – Conselho do Plano Diretor**, para que sejam **revistas** as emendas apresentadas aos **Projetos de Lei Complementar nº 05/2013 e 06/2013**, anexo, em tramite nesta Casa, e enviado o parecer deste Conselho junto com a Ata da reunião.

Justificamos este pedido, conforme reunião realizada no dia 13 de agosto do corrente, com membros do COPLAN, vereadores e Loteadores nesta Casa de Leis, onde foram realizados alguns questionamentos quanto aos dispositivos que estão sendo alterado das **Leis Complementares nº 28/2008 - Plano Diretor e nº 46/2011-LUPA**, para posterior emissão de parecer.

Nestes termos, pede deferimento.
Pato Branco, 14 de agosto de 2013.

Claudemir Zanco
Vereador - PSD

PDT

Enio Ruaro - PR
Vereador - PR

Augustinho Polazzo - PP
Vereador - PP

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 98 Visto

Ofício nº 367/2013

Pato Branco, 15 de agosto de 2013.

Senhor Prefeito:

Levamos ao conhecimento de V. Exª as proposições dos vereadores, aprovadas, por unanimidade, na sessão ordinária realizada no dia 14 de agosto de 2013:

1. Dos vereadores **Augustinho Polazzo – PP** e **Guilherme Sebastião Silverio - PMDB** solicitando que através do departamento competente (Diretor do IPPUPB), seja incluído na próxima reunião do Coplan – Conselho do Plano Diretor, a alteração do zoneamento de parte do imóvel constante na Matrícula 17.522, do 1º Ofício do Registro do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco – PR, com área de 35.505,428 m2, para que todo o imóvel passe a constar no Eixo Estrutural Sul Norte – EESN.

2. Dos vereadores **Augustinho Polazzo - PP, Claudemir Zanco – PSD, Enio Ruaro - PR e Leunira Viganó Tesser - PDT**, membros da Comissão de Políticas Públicas, solicitando que através do departamento competente (COPLAN – Conselho do Plano Diretor), sejam revistas as emendas (cópias **anexas**), apresentadas ao **Projeto de Lei Complementar nº 5/2013**, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, bem como ao **Projeto de Lei Complementar nº 6/2013**, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco, que se encontram em trâmite nesta Casa de Leis, e posteriormente enviado a esta Casa de Leis, o parecer do Coplan, bem como, cópia da ata da reunião. Justificamos este pedido, conforme reunião realizada no dia 13 de agosto de 2013, com a participação de membros do COPLAN, vereadores e loteadores, onde foram realizados alguns questionamentos quanto aos dispositivos que serão alterados das Leis Complementares nº 28/2008 - Plano Diretor e nº 46/2011-LUPA, para posterior emissão de parecer.

3. Do vereador **Claudemir Zanco – PSD** solicitando que através do departamento competente (COPLAN – Conselho do Plano Diretor), solicitando que seja feito estudo de viabilidade do parcelamento do Imóvel Aquiles Tumelero, encravado na parte do lote rural nº 5, do Núcleo Pato Branco, conforme matrícula nº 33.046, a ser inserido no perímetro urbano do município de Pato Branco, para fins de loteamento. O pedido é do proprietário, pois o referido imóvel está localizado junto ao Cemitério Portal do Céu, próximo ao Bairro Parque do Som, e o mesmo pretende lotear a área.

Excelentíssimo Senhor
Augustinho Zucchi
Prefeito Municipal
Pato Branco – Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 99
Visto

4. Do vereador **Enio Ruaro - PR** solicitando que através do departamento competente, analise a possibilidade de ser feito um mutirão de limpeza nos Bairros Alto da Glória e São João. Tomou conhecimento o vereador proponente, através dos Presidentes das Associações de Moradores de Bairros, Senhores Ademir Lourenço (telefone 46-9102-5560) e Marcos dos Santos Monteiro (telefone 46-8803-5070), sobre a necessidade de limpeza por parte do departamento competente, pois o mato e os lixos estão tomando conta dos lotes e das vias públicas, e contribuindo com a proliferação de animais peçonhentos.

5. Do vereador **Geraldo Edel de Oliveira-PV** solicitando que através do departamento competente, seja efetuada operação tapa buracos, bem como, na sequência seja aplicada emulsão asfáltica, na Rua Oliden Rotava, no Bairro Menino Deus. Justifica-se o pedido, uma vez que as melhorias irão minimizar os transtornos causados pelas más condições da via, colocando em risco a vida dos condutores e pedestres.

6. Dos vereadores **Enio Ruaro – PR e Geraldo Edel de Oliveira-PV** solicitando que através do departamento competente, seja efetuada operação tapa buracos na Rua Papa João XXIII, no Bairro São Cristovão. Esta melhoria irá minimizar os transtornos causados pelas más condições da via, colocando em risco a vida dos condutores e pedestres.

7. Do vereador **José Gilson Feitosa da Silva – PT**, reiterando pedidos anteriores, solicitando informar esta Casa de Leis se foi cancelado o Contrato de Comodato de Bem Imóvel celebrado entre o Município de Pato Branco e o Senhor Milton César Beje, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Armando Setti, no Distrito de São Roque do Chopim, ao lado do Pavilhão Clube de Idosa Esperança. Solicita ainda o vereador proponente, se o mesmo foi cancelado, informar qual será a destinação por parte do Poder Executivo do barracão e do terreno.

8. Dos vereadores **José Gilson Feitosa da Silva – PT e Raffael Cantu – PC do B**, solicitando enviar a esta Casa de Leis cópia do contrato de locação firmado entre o Município de Pato Branco e o Senhor Gilmar Luiz Arcari, sob o objeto no lote 16 da quadra 72, com área de 768,70 m², com área construída de 1.168,10 m², referente a andar térreo e 1° andar, localizado na Rua Tapejara, n° 78, Centro de Pato Branco – PR, bem como, informar, com base no art. 26 da lei n° 8666/1993, a razão da escolha do imóvel, a justificativa do preço e os documentos de aprovação da pesquisa do bem locado.

9. Da vereadora **Leunira Viganó Tesser – PDT** solicitando que através do departamento competente (Depatran – Departamento de Trânsito de Pato Branco), seja providenciada a instalação de semáforo ou outros mecanismos e ações que facilitem o trânsito, na esquina das Ruas Tocantins com Tapir. A intenção é melhorar a trafegabilidade, reduzindo atrasos e paradas, além de oferecer maior segurança aos pedestres. Ressalte-se que se trata de vias principais e registram diariamente um fluxo intenso, tanto de pessoas, quanto de veículos. Para tanto, pede-se medida de urgência.

10. Dos vereadores **Laurindo Cesa – PSDB, Leunira Viganó Tesser - PDT e José Gilson Feitosa da Silva – PT**, membros da Comissão de Justiça e Redação, solicitando enviar a esta Casa de Leis o estudo técnico elaborado à época da apresentação do projeto de lei n° 134/2010, Mensagem n° 102/2010, que instituiu a Lei Geral do Transporte Público do Município de Pato Branco, estabeleceu normas gerais e específicas, para ser anexado ao **projeto de lei n° 136/2013**, de 2 de julho de 2013, de autoria do vereador Raffael Cantu

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 100

– PC do B, que altera e acrescenta dispositivos referentes ao Passe Estudantil à Lei Geral de Transporte Público do Município de Pato Branco, Lei nº 3.598, de 26 de maio de 2011. A solicitação atende recomendações, conforme parecer do Departamento Jurídico da Câmara Municipal.

11. Dos vereadores **Laurindo Cesa – PSDB, Leunira Viganó Tesser - PDT e José Gilson Feitosa da Silva - PT** membros da Comissão de Justiça e Redação, solicitando que através do departamento competente (Coplan - Conselho do Plano Diretor – Órgão Gestor do Transporte Público do Município), analise e posteriormente envie a esta Casa de Leis parecer ao **projeto de lei nº 136/2013 (cópia anexa)**, de 2 de julho de 2013, de autoria do vereador Raffael Cantu – PC do B, que altera e acrescenta dispositivos referentes ao Passe Estudantil à Lei Geral de Transporte Público do Município de Pato Branco, Lei nº 3.598, de 26 de maio de 2011, especificamente sobre o teor dos artigos 5º e seguintes, da Lei Geral do Transporte, especialmente quanto ao impacto financeiro das alterações pretendidas, vale dizer, se haverá reflexo na planilha de cálculo da tarifa normal do transporte coletivo urbano, conforme recomendações do Departamento Jurídico da Câmara Municipal.

12. Dos vereadores **Laurindo Cesa – PSDB, Leunira Viganó Tesser - PDT e José Gilson Feitosa da Silva – PT,** membros da Comissão de Justiça e Redação, solicitando que seja analisado o **projeto de lei nº 136/2013 (cópia anexa)**, de 2 de julho de 2013, de autoria do vereador Raffael Cantu – PC do B, que altera e acrescenta dispositivos referentes ao Passe Estudantil à Lei Geral de Transporte Público do Município de Pato Branco (Lei nº 3.598, de 26 de maio de 2011), e posteriormente encaminhado a esta Casa de Leis, parecer da Câmara Técnica conforme estabelece o art. 9º, da Lei Geral dos Transportes Públicos, quanto à alteração legislativa proposta, conforme recomendações do Departamento Jurídico da Câmara Municipal.

Respeitosamente.

Valmir Tasca
Presidente

Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 101
Visto

Ofício nº 369/2013

Pato Branco, 15 de agosto de 2013.

Senhora:

Levamos ao conhecimento de V. Sª as proposições dos vereadores, aprovadas, por unanimidade, na sessão ordinária realizada no dia 14 de agosto de 2013:

1. Dos vereadores **Augustinho Polazzo – PP** e **Guilherme Sebastião Silverio - PMDB** solicitando que através do departamento competente (Diretor do IPPUPB), seja incluído na próxima reunião do Coplan – Conselho do Plano Diretor, a alteração do zoneamento de parte do imóvel constante na Matrícula 17.522, do 1º Ofício do Registro do Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco – PR, com área de 35.505,428 m2, para que todo o imóvel passe a constar no Eixo Estrutural Sul Norte – EESN.

2. Do vereador **Claudemir Zanco – PSD** solicitando que através do departamento competente **(COPLAN – Conselho do Plano Diretor), solicitando que seja feito** estudo de viabilidade do parcelamento do **Imóvel Aquiles Tumelero,** encravado na parte do lote rural nº 5, do Núcleo Pato Branco, conforme matrícula nº 33.046, a ser inserido no **perímetro urbano** do município de Pato Branco, para fins de loteamento. A solicitação é pedido do proprietário, pois o referido imóvel está localizado junto ao Cemitério Portal do Céu, próximo ao Bairro Parque do Som, e o mesmo pretende lotear a área.

3. Dos vereadores **Augustinho Polazzo - PP, Claudemir Zanco – PSD, Enio Ruaro - PR e Leunira Viganó Tesser - PDT**, membros da Comissão de Políticas Públicas, solicitando que através do departamento competente (COPLAN – Conselho do Plano Diretor), sejam revistas as emendas (cópias anexas), apresentadas ao **Projeto de Lei Complementar nº 5/2013**, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, que dispõe sobre a regulamentação do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Pato Branco em adequação à Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008 e ao **Projeto de Lei Complementar nº 6/2013**, de autoria do vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco, que se encontram em trâmite nesta Casa de Leis, e posteriormente enviado a esta Casa de Leis, o parecer do Coplan, bem como, cópia da ata da reunião. Justificamos este pedido, conforme reunião realizada no dia 13 de agosto de 2013, com a participação de membros do COPLAN, vereadores e loteadores, onde foram realizados alguns questionamentos quanto aos dispositivos que serão alterados das Leis Complementares nº 28/2008 - Plano Diretor e nº 46/2011- LUPA, para posterior emissão de parecer.

Senhora **Silmara Brambilla dos Santos**
Presidente do Coplan - Conselho do Plano Diretor
Rua Araribóia, 94
Pato Branco - Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 102
Visto

4. Dos vereadores **Laurindo Cesa – PSDB, Leunira Viganó Tesser - PDT e José Gilson Feitosa da Silva - PT** membros da **Comissão de Justiça e Redação, solicitando que através do departamento competente (Coplan** - Conselho do Plano Diretor – Órgão Gestor do Transporte Público do Município), analise e posteriormente envie a esta Casa de Leis parecer ao **projeto de lei n° 136/2013 (cópia anexa)**, de 2 de julho de 2013, de autoria do vereador Raffael Cantu – PC do B, que altera e acrescenta dispositivos referentes ao Passe Estudantil à Lei Geral de Transporte Público do Município de Pato Branco, Lei n° 3.598, de 26 de maio de 2011, especificamente sobre o teor dos artigos 5° e seguintes, da Lei Geral do Transporte, especialmente quanto ao impacto financeiro das alterações pretendidas, vale dizer, se haverá reflexo na planilha de cálculo da tarifa normal do transporte coletivo urbano, conforme recomendações do Parecer do Departamento Jurídico da Câmara Municipal.

Respeitosamente.

Valmir Tasca
Presidente

Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 103 Visto

REUNIÃO DAS COMISSÕES DE POLÍTICAS PÚBLICAS E JUSTIÇA E REDAÇÃO REALIZADA NO DIA 13/08/2013 AS 16 H. NO PLENÁRIO COM OS LOTEADORES DO MUNICÍPIO DE PATO BRANCO – PLC 05/2013 E 06/2013

Nome	Entidade/cargo	Assinatura
Jean D. Pereira		
Eduardo Cadorin		
Heber Subtil	OAB/PR 39372	
Otorio Barros	Corretor	
Alcenir Alves	3.181.797-3	
Alcindo Cesa	Corretor	
Emerson C. Michelin	IPPUPB	
Augustinho Palazzo		
Vilmar Maccari	1.277148	
Gilson Fritsch	Vereador	
Silmara T.B. dos Santos	IPPUPB	
Ito Oliveira	Vereador	
Assio Nascimento	Aux Adm:	
Guilherme		
Lauriane V Tessaro	Vereadora	
Edras dos S. Machado	Corretor	
Juliane Preslak	Assessora Raffael Cantu	
Ruben Rossi	Assessora Laurindo C.	
Glenica C. Smiderle	Assessora P. Heluine	

Laurindo

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 104
Visto

REUNIÃO DAS COMISSÕES DE POLÍTICAS PÚBLICAS E JUSTIÇA E REDAÇÃO REALIZADA NO DIA 13/08/2013 AS 16 H. NO PLENÁRIO COM OS LOTEADORES DO MUNICÍPIO DE PATO BRANCO – PLC 05/2013 E 06/2013

Nome	Entidade/cargo	Assinatura
Edson Fabian	Coohapab	
DOUGLAS R. L. DOS SANTOS	COOHAPAB	
José Renato Ch. do Rosário	Comerc	
Juviano Beltrame	Câmara	
Thiago Tesoro	Celinauta	Thiago Tesoro

MUNICÍPIO DE
PATO BRANCO
Secretaria de Planejamento Urbano

Câmara Mun. de Pato Branco Fls 105 Visto

CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR - Protocolo Geral - 09-Set-2013-14:07-017206-1/2

COPLAN – Conselho do Plano Diretor de Pato Branco

Parecer com extrato das folhas 1 e 2 da ata da reunião do COPLAN de 20/08/2013.

REF: Análise da proposição nº 3 do Ofício nº 369/2013 da Câmara Municipal de Pato Branco dirigido ao COPLAN, em que a Comissão de Políticas Públicas daquela Casa de Leis solicita que sejam revistas as emendas constantes na Resolução nº 13 do COPLAN datada de 05/07/2013, em que consta o parecer favorável do COPLAN à tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de Pato Branco dos Projetos de Lei Complementar nº 5/2013 e nº 6/2013, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46/2011 e Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28/2008.

"A Presidenta então, apresentou aos presentes o item "I" o qual refere-se a análise da proposição nº 3 do Ofício nº 369/2013 da Câmara Municipal de Pato Branco dirigido ao COPLAN, em que a Comissão de Políticas Públicas daquela Casa de Leis solicita que sejam revistas as emendas constantes na Resolução nº 13 do COPLAN datada de 05/07/2013, em que consta o parecer favorável do COPLAN à tramitação e aprovação pela Câmara Municipal de Pato Branco dos Projetos de Lei Complementar nº 5/2013 e nº 6/2013, que altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 46/2011 e Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, que altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28/2008. A Presidenta deixou a palavra livre aos presentes para questionamentos e esclarecimentos, e neste espaço foi informado pela Mesa que de acordo com o inciso XI do artigo 6º do Regimento do COPLAN, o Plenário é soberano para deliberar sobre a solicitação de revisar a Resolução nº 13. Presente na reunião o advogado Eber Sutile, solicitou á Mesa o uso da palavra para falar sobre o assunto contra a citada resolução aprovada pelo COPLAN a pedido de seus clientes. A Presidenta do COPLAN passou à palavra ao mesmo o qual expôs os seus argumentos. E após amplo debate com os presentes, foram esclarecidas e sanadas as dúvidas, e a Presidenta colocou em votação a solicitação e por unanimidade ***por 15 votos favoráveis e 01 abstenção, os Conselheiros presentes mantiveram a decisão anterior mantendo a Resolução nº 13 na forma como foi publicada. A decisão será comunicada via ofício à Câmara Municipal de Pato Branco.***"

Pato Branco, 09 de setembro de 2013 .

Município de Pato Branco
Adão Aurélio Alves de Moraes
Secretário de Planejamento Urbano
Port. 32/2013 de 03/04/2013

Adão Aurélio Alves de Moraes
Secretário de Planejamento Urbano de Pato Branco

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls 106
Visto

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2013

TIPO DE MATÉRIA: Projeto de Lei Complementar
ORIGEM: Legislativo Municipal
PROPONENTE: Ver. José Gilson Feitosa da Silva - PT
PROTOCOLO GERAL: 016061-1/1
ASSUNTO: Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.
ENTRADA NA COMISSÃO: 15/07/2013
CIENTE DO RELATOR: 15/07/2013
RELATOR: Vereador Laurindo Cesa – PSDB

CAMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -09-Set-2013-17:46-016061-1/1

SÍNTESE

Através do Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, o Vereador José Gilson Feitosa da Silva propõe a alteração da redação do art. 154 da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

RELATÓRIO

O Vereador José Gilson Feitosa da Silva em 19 de junho de 2013 protocolou na Secretaria da Câmara Municipal de Pato Branco, projeto propondo a alteração da redação do art. 154 da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

CONSIDERANDO que a alteração proposta tem por objetivo corrigir a incompatibilidade entre o art. 185, da Lei Complementar n° 46, de 26 de maio de 2011 e o art. 154, da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008, visto que, aquela decorre desta.

CONSIDERANDO que se faz necessário adequar o art. 154 para os mesmos valores que constam no art. 158, de renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos e adequar a metragem da unidade habitacional para o mínimo de 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída.

CONSIDERANDO que a COPLAN também emitiu parecer favorável ao projeto de lei complementar contando apenas uma emenda modificativa, onde consta "mínimo 50m²" passando a constar "Taxa de Ocupação máxima de 50%" e o "coeficiente de aproveitamento básico: 1.0", e com "dois pavimentos", e "taxa de permeabilidade: 40%".

CONSIDERANDO que a proposição está plenamente justificada com os documentos indispensáveis e necessários para a sua análise e de fundamentado Parecer Jurídico desta Casa de Leis, o Relator da Comissão de

Câmara Mun. de Pato Branco Fls. 07 Visto

Justiça e Redação, após análise criteriosa da matéria em tela, concluiu por emitir parecer **FAVORÁVEL** ao projeto de Lei e encaminhá-lo ao departamento competente para prosseguimento e após, para apreciação e deliberação em Plenário.

É o Relatório.

CONCLUSÃO

Concluímos por emitir parecer **FAVORÁVEL** ao projeto de Lei Complementar nº 6/2013. s.m.j.

Pato Branco, 16 de julho de 2013.

Vereador Laurindo Cesa – PSDB
Membro/Relator

Vereadora Leunira Viganó Tesser – PDT
Presidente

Vereador José Gilson Feitosa da Silva - PT
Membro

COMISSÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 108
Visto

CAMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -11-Set-2013-11:14-017283-1/1

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2013

Pretende o ilustre Vereador José Gilson Feitosa da Silva- PT, através do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, obter autorização legislativa para alterar a redação do art. 154 da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008, onde dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.

Segundo o autor, o projeto tem por finalidade corrigir incompatibilidade entre o art. 185, da Lei Complementar n° 46, de 26 de maio de 2011 e o art. 154, da Lei Complementar n° 28, de 27 de junho de 2008.

Explica ainda, que há necessidade de adequar o art. 154 para os mesmos valores que constam no art. 185, de renda igual ou inferior a 03(três) salários mínimos, e ainda, adequar a metragem da unidade habitacional para o mínimo de 50 m² (cinquenta metros quadrado) de área construída.

Considerando, que a Comissão de Politicas Públicas no dia 14 de agosto de 2013, solicitou para que fossem revistas às emendas constantes na Resolução n° 13 do COPLAN datada de 05 de julho de 2013, em que consta o parecer favorável do COPLAN à tramitação e aprovação por esta Casa de Leis.

Em resposta a proposição da Comissão de Politicas Públicas, o Conselho do Plano Diretor de Pato Branco- COPLAN esclareceu que realizaram uma reunião com os membros do conselho para debater esse assunto, e após a votação por unanimidade, mantiveram a decisão anterior, mantendo a Resolução n° 13 na forma como foi publicada.

Enfim, analisando a matéria sob o prisma de sua conveniência, utilidade e oportunidade, emitimos **PARECER FAVORÁVEL** ao Projeto de Lei Complementar n° 6/2013.

É o parecer, Salvo Maior Juízo.
Pato Branco, 11 de setembro de 2013.

Enio Ruaro- PR
Presidente/ Relator

Augustinho Polazzo – PP
Membro

Claudemir Zanco- PSD
Membro

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 109
Visto

Protocolo Geral -11-Set-2013-17:24-017325-1/1

Excelentíssimo Senhor
Valmir Tasca
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

O vereador infra-assinado, no uso de suas prerrogativas legais e regimentais, apresenta para a apreciação do douto Plenário a seguinte Subemenda ao **Projeto de Lei Complementar nº 06/2013, de 19 de junho de 2013 –Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco.**

RETIRADO
Data 11 / 9 / 2013
Assinatura
CÂMARA MUNICIPAL - PATO BRANCO

1 - SUBEMENDA MODIFICATIVA:

Modifica a redação do Art. 154 do **Projeto de Lei Complementar nº 06/2013,** que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154. Nas ZEIS2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), destinados à famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com padrão de unidade habitacional com taxa de ocupação máxima de 50% (cinqüenta por cento), coeficiente de aproveitamento básico: 1,0 (um) e com 02(dois) pavimentos, taxa de permeabilidade mínima do solo 40%(quarenta por cento).

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Pato Branco, 11 de setembro de 2013.

Claudemir Zanco – Vereador PSD

Enio Ruaro – Vereador PR

Laurindo Cesa – Vereador PSDB

Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

Gabinete do Vereador Raffael Cantu - PCdoB

Câmara Mun. de Pato Branco
Fls. 02
Visto

Exmo. Sr.
Valmir Tasca
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

APROVADO
Data 11/9/2013
Assinatura
CÂMARA MUNICIPAL - PATO BRANCO

O vereador infra-assinado, **Raffael Cantu – PCdoB,** no uso de suas atribuições legais e regimentais, requer ao Presidente desta Casa de Leis que retire a subemenda modificativa apresentada ao PLC 06/2013.

Nestes termos, pede deferimento.

Pato Branco, 09 de setembro de 2013.

Raffael Cantu
Vereador – PCdoB

CAMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO PR
Protocolo Geral -09-Set-2013-14:54-017210-1/1

Rua Ararigbóia, 491 - Fone: (46) 3224-2243 - 85501-262 - Pato Branco - Paraná
e-mail: legislativo@wln.com.br – site: www.camarapatobranco.com.br

Câmara Mun de Pato Branco
Fls 111
Visto

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2013

Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

Art. 1º O art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154. Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180m^2 (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um) e com 02 (dois) pavimentos, taxa de Permeabilidade Mínima do Solo: 40% (quarenta por cento)". (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Esta Lei Complementar decorre do Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, de autoria do Vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT.

Câmara Mun de Pato Branco
Fls 112
Visto

DIÁRIO DO SUDOESTE

PATO BRANCO | SEXTA-FEIRA, 4 DE OUTUBRO DE 2013 | ANO XXVIII | NÚMERO 5895 | EDIÇÃO REGIONAL | DIARIODOSUDOESTE.COM.BR

MUNICÍPIO DE PATO BRANCO – ESTADO DO PARANÁ
LEI COMPLEMENTAR Nº 55, DE 2 DE OUTUBRO DE 2013

Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

A Câmara Municipal de Pato Branco, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 154. Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180m² (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um) e com 02 (dois) pavimentos, taxa de Permeabilidade Mínima do Solo: 40% (quarenta por cento)". (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Esta Lei Complementar decorre do Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, de autoria do Vereador José Gilson Feitosa da Silva.

Gabinete do Prefeito, 2 de outubro de 2013.

AUGUSTINHO ZUCCHI
Prefeito

Diário Oficial dos Municípios
do Sudoeste do Paraná–DIOEMS

Câmara Mun de Pato Branco
Fls 113
Visto

Sexta-feira, 04 de Outubro de 2013 | Instituído pela Resolução 001 de 04 de Outubro de 2011 | Ano II – Edição Nº 0445

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

LEI COMPLEMENTAR Nº 56, DE 2 DE OUTUBRO DE 2013

Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pato Branco.

A Câmara Municipal de Pato Branco, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 154, da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 154. Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180m2 (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento), Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 (um) e com 02 (dois) pavimentos, taxa de Permeabilidade Mínima do Solo: 40% (quarenta por cento)". (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Esta Lei Complementar decorre do Projeto de Lei Complementar nº 6/2013, de autoria do Vereador José Gilson Feitosa da Silva.

Gabinete do Prefeito, 2 de outubro de 2013.

AUGUSTINHO ZUCCHI
Prefeito

Publicado em ___/___/___ Edição: _____ DIÁRIO ELETRÔNICO DOS MUNICÍPIOS DO SUDOESTE DO PARANÁ – DIOEMS	Publicado em ___/___/___ Edição: _____ PÁG. _____ JORNAL DIÁRIO DO SUDOESTE	_____ ASS. JURÍDICA

Doc:69971

Câmara Mun de Pato Branco
Fls 114

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2013

Regime de urgência aprovado em 19 de junho de 2013

RECEBIDO EM: 19 de junho de 2013

Nº DO PROJETO: 6/2013

SÚMULA: Altera a redação do art. 154 da Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Pato Branco. (Altera art. 154 - Nas ZEIS-2 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à produção de lotes, com tamanho mínimo de 180 m^2 (cento e oitenta metros quadrados), destinados a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos com padrão de unidade habitacional com no mínimo 50 m^2 (cinquenta metros quadrados) de área construída).

AUTOR: Vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT

LEITURA EM PLENÁRIO: 19 de junho de 2013

DISTRIBUÍDO ÀS COMISSÕES:
COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO em 12 de julho de 2013
Relator: Laurindo Cesa - PSDB
COMISSÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS em 12 de julho agosto de 2013
Relator: Enio Ruaro - PR
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO em 12 de julho de 2013
Relator: Raffael Cantu – PC do B

VOTAÇÃO NOMINAL

PRIMEIRA VOTAÇÃO REALIZADA EM 11 de setembro de 2013
Aprovado com emenda, com 8 (oito) votos a favor; 2 (duas) ausências e 1 (uma) abstenção.
Votaram a favor: Augustinho Polazzo – PP; Claudemir Zanco – PSD, Enio Ruaro – PR, Geraldo Edel de Oliveira – PV, Laurindo Cesa – PSDB, Raffael Cantu – PC do B, Valmir Tasca – DEM e Vilmar Maccari – PDT.
Ausentes: Guilherme Sebastião Silverio - PMDB, Leunira Viganó Tesser – PDT
Abstenção: José Gilson Feitosa da Silva – PT (Conforme § 3°, do artigo 159 do Regimento Interno).

Emenda modificativa apresentada pelo vereador José Gilson Feitosa da Silva – PT

SEGUNDA VOTAÇÃO REALIZADA EM 16 de setembro de 2013
Aprovado com 9 (nove) votos a favor; 1 (uma) ausência e 1 (uma) abstenção.
Votaram a favor: Augustinho Polazzo – PP; Claudemir Zanco – PSD, Enio Ruaro – PR, Geraldo Edel de Oliveira – PV, Guilherme Sebastião Silverio - PMDB, Laurindo Cesa – PSDB, Raffael Cantu – PC do B, Valmir Tasca – DEM e Vilmar Maccari – PDT.
Ausente: Leunira Viganó Tesser – PDT
Abstenção: José Gilson Feitosa da Silva – PT (Conforme § 3°, do artigo 159 do Regimento Interno).

ENVIADO AO EXECUTIVO EM: 17 de setembro de 2013
ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº: 445/2013

Lei Complementar nº 56, de 2 de outubro de 2013.

PUBLICADA: Jornal Diário do Sudoeste – Edição nº 5895, do dia 4 de outubro de 2013.

PUBLICADA: Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná – DIOEMS (sitio: http://amsop.dioems.com.br) Edição n° 445, de 4 de outubro de 2013.