CASA DA CIDADE

FORDFOUNDATION

Aula 5 | O direito de morar na cidade

Curso de formação | Plano Diretor e a Cidade

Ditadura civil-militar e política habitacional

“a solução do problema pela casa própria tem essa particular atração de criar o estímulo de poupança que, de outra forma, não existiria [FGTS], e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruação ou depredar propriedades alheias e torna-se uma aliado da ordem”

(Roberto Campos)

AGORA, COM O NOVO PLANO DO BNH, VOCÊ VAI SE LIVRAR MESMO DO ALUGUEL!
CHEGOU SUA VEZ
Conjunto Brooklin! Quatro imponentes blocos de confortáveis apartamentos, com 2 ou 3 dormitórios, que a Guarantã está acabando de construir para você. Tão logo sejam publicados os novos planos do BNH, iniciaremos as vendas. Mas você já pode visitar o seu apartamento!
AV. CIDADE JARDIM
PÇA. DUQUE DE CAXIAS
AV. CENTRAL
RIO PINHEIROS
MARGINAL (N. UNIDAD)
AV. SANTO AMARO
AV. MORUMBI
CONJUNTO BROOKLIN
aceitamos reservas
CONSTRUTORA GUARANTÃ S.A.
R. D. José de Barros, 264, 12.º and. Tel.: 35-5131
Dept.º Imobiliário: R. 24 de Maio, 102, 6.º and. Tel.: 33-9006
BNH

Redemocratização e iniciativas locais

- Experiências municipais;
- Ampliação do conceito de moradia
- PREZEIS Recife
- Emenda Popular pela reforma urbana/Política Urbana na CF
- Campanha de assinaturas pelo Fundo Nacional de Habitação
- Surgimento das articulações nacionais de luta por moradia
- Direito à moradia na Constituição.

Questionamento da política habitacional

- Modelo de urbanização baseado em grande número de remoções e provisão de unidades novas e em grandes obras de infra-estrutura, com grandes construtoras
- Obras em 26 áreas (...são 1550 favelas)
- Sistema tecnocrata de priorização de intervenções "**habisp**";
- Conflitos na relação com as comunidades (cheque despejos, ocupações na periferia, ocupações em áreas centrais, etc.).
- 150 edifícios ocupados na região central;

Política de Habitação Social

Objetivos e diretrizes:

- reduzir o déficit habitacional
- Assegurar o direito a moradia digna
- reduzir as moradias inadequadas;
- Reduzir o impactos em áreas ambientalmente frágeis;
- Priorizar a população de baixa renda;
- Promover a produção de HIS, a reabilitação de edifícios e a regularização de assentamentos precários;
- Fortalecer os canais de participação popular;

Instrumentos

- revisar o Plano Municipal de Habitação vigente em até 01 ano e com revisões a cada 04 anos;
- ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;
- Cota de Solidariedade;
- Regularização Fundiária de interesse social;
- Recursos do FUNDURB

CASA DA CIDADE

FORDFOUNDATION

A ideia de Regularização Fundiária

(Art. 46 da Lei n° 11.977/2009)

A Regularização Fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Regularização Fundiária

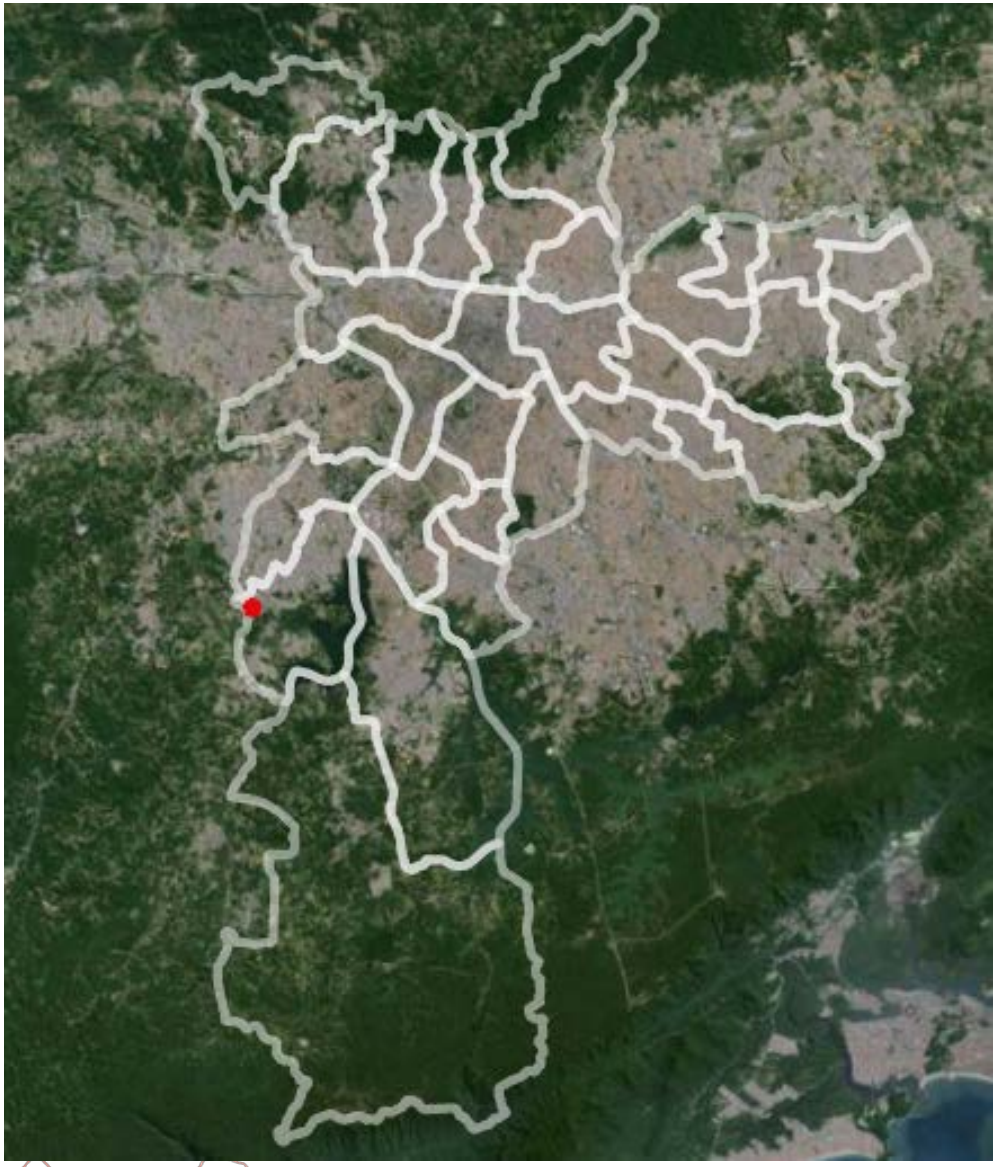
- Utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (CUEM, CDRU, Demarcação Urbanística, entre outros);
- Diretrizes para os casos onde haja necessidade de reassentamento;
- Detalhamento dos mecanismos de atendimentos provisórios e da verba de atendimento;

Tipos de irregularidades fundiárias

Domicílios por Tipo de irregularidade

Tipo De Assentamento	Quantidade de Domicílios
Favela a Remover	22.701
Favela Titulada	48.724
Favela	309.726
Núcleo Urbanizado	24.522
Loteamento	135.126
Loteamento Urbanizado sem Auto de Regularização	213.986
Loteamento Urbanizado com Auto de Regularização	33.932
Conjunto Habitacional Irregular	20.702
Cortiços	80.389
Total	889.808

Regularização fundiária em Mananciais



- Lei Federal 11.977/09
- Bacia da Guarapiranga

(lei específica nº 12.233/2006)

- Zoneamento Estadual: SUC

Zoneamento Municipal: ZEIS

Matrícula nº 129.538/11º SRI

Regularização fundiária em área de mananciais

Resolução SMA nº 25/2013

Disciplina o licenciamento ambiental do PRIS

Análise pela CETESB

Três etapas:

- Licença Prévia
- Licença de Instalação
- Licença de Operação

Regularização fundiária em área de mananciais

PRIS – Programa de Recuperação de Interesse Social

ARA 1: assentamentos habitacionais de interesse social

Possibilitam utilização do PRIS

PRIS permite a regularização sem a necessidade de compensação dos parâmetros urbanísticos mínimos definidos pela Lei Específica

Regularização fundiária em área de mananciais

Licença de Instalação

Documentação definida no anexo II da Resolução SMA nº 25/2013

Alguns produtos já foram elaborados pela SEHAB

Produtos ainda em fase de elaboração / análise

- Diagnóstico Ambiental
- Estudo Técnico de Melhoria das Condições Ambientais e Planta Urbanística Ambiental (intervenção em APP)
- Proposta de Ação Social e Educação Ambiental

Regularização fundiária em área de mananciais

Licença de Operação

Documentação definida no anexo III da Resolução SMA nº 25/2013

- Comprovação do Registro do Parcelamento e das restrições ambientais na Matrícula
- Relatório comprovando implantação e conclusão das obras

Para o parcelamento Três Marias, as obras de infraestrutura já foram implantadas

Regularização fundiária em área de mananciais

Licença de Operação

Resolução nº 25/2013

- **Artigo 8º -** Deverá constar da Licença de Operação, dentre outras exigências, a necessidade de se comprovar a manutenção das condições de saneamento ambiental estabelecidas pelo Programa de Recuperação de Interesse Social – PRIS, pelo prazo de, no mínimo, 2 (dois) anos subsequentes à conclusão das obras.
- **Artigo 9º -** Após o prazo de 2 (dois) anos contados da emissão da Licença de Operação, o agente promotor solicitará à CETESB, para fins cartoriais, a Certidão de Manutenção das Obras, apresentando o relatório comprobatório da manutenção das condições de saneamento ambiental estabelecidas pelo Programa de Recuperação de Interesse Social – PRIS.
- § 1º – Emitida a Certidão referida no caput deste artigo, o agente promotor do Programa de Recuperação de Interesse Social – PRIS deverá proceder à efetiva finalização do processo de regularização fundiária mediante a abertura de matrículas para a transferência de domínio dos lotes ou unidades habitacionais individuais.
- § 2º – A transferência de domínio individual dos lotes poderá ocorrer somente após 2 (dois) anos contados da data de emissão da Licença de Operação.

Serviço Social da Moradia

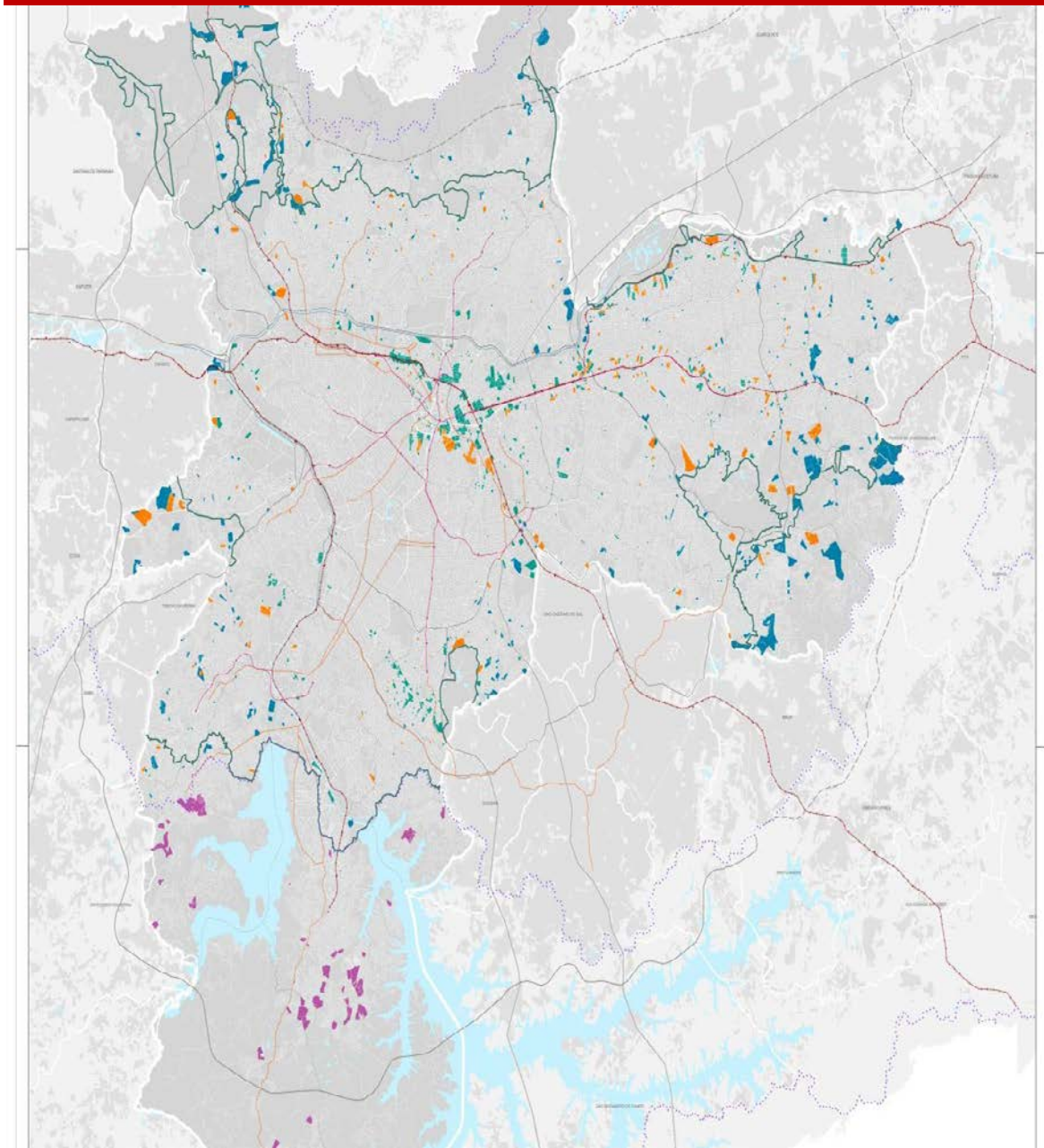
- Iniciativa pública em parceria com entidades da sociedade civil;
- Moradia como serviço público;
- Vinculada a programas de locação social;
- Pós ocupação
- Prioridade para: idosos, população em situação de rua, beneficiária de programas de assistência social, atingida por remoções decorrentes de intervenção pública ou privada;
- Controle social do Conselho Municipal de Habitação.

Pça Republica
SP

Ações prioritárias nas áreas de risco

- Elaborar o Plano Municipal de Áreas de Risco;
- Georefenciar e atualizar periodicamente o levantamento de risco, com avaliação e classificação das áreas;
- Zeladoria e manutenção;
- Realizar o monitoramento participativo;
- Disponibilizar a carta geotécnica.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5



ZEIS 1 – Urbanização e regularização de assentamentos (144,73 km²)

ZEIS 2 – HIS e HMP em áreas vazias (16,26 km²)

ZEIS 3 – HIS e HMP em áreas bem loca-lizadas (8,37 km²)

ZEIS 4 – HIS para re-cuperação em ma-nanciais (4,47 km²)

ZEIS 5 – destinadas ao mercado (HMP) (6,76 km²)

Conceito de ZEIS

*As ZEIS, são porções do território destinadas, predominantemente, a moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como a provisao de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitacoes de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, areas verdes e comércios e servicos locais, situadas na zona urbana.**(Artigos 44 e seguintes)***

ZEIS 1

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

Dimensão social: habitação – ZEIS 1

ZEIS 2

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

ZEIS 3

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

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 3

ZEIS 4

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

Critério adicionais para produção de His em Mananciais

- atendimento às diretrizes e parâmetros da legislação estadual de proteção aos mananciais;
- averbação prévia de área verde;
- atendimento integral por rede pública de água e esgotos, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;
- atendimento às condicionantes dos planos de manejo quando se tratar de área inserida em unidade de conservação, inclusive zona de amortecimento
- atendimento por sistema completo de abastecimento de água, coleta, tratamento e disposição final ou exportação de esgotos e sistema de coleta regular de resíduos sólidos, incluindo programas de redução, reciclagem e reúso desses resíduos, observadas as disposições específicas de cada subárea de ocupação dirigida, estabelecidas pelas leis estaduais de proteção e recuperação dos mananciais.

Dimensão social: habitação – ZEIS 5

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

O que se pode construir em ZEIS

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

NOTA:

(a) Para as características de dimensionamento e ocupação dos lotes e recuos mínimos considerar o Quadro 2/j anexo à Lei 13.885/04.

(b) Nas ZEIS 5 considerar o disposto para ZEIS 3 no Quadro 2/j anexo à Lei 13.885/04.

(c) Na Operação urbana centro o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é igual a 1

(d) Em áreas de proteção aos mananciais, observar a legislação estadual pertinente

(e) Poderá ser dispensada a exigência de recuos desde que sejam garantidas as condições de aeração e insolação no interior dos cômodos definidos na legislação

Para quem as ZEIS se destinam

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

Conselho Gestor da ZEIS

- É o mecanismo de controle para garantir a participação dos moradores, de organizações interessadas e do poder público na elaboração e implantação de planos e projetos de urbanização e de regularização fundiária nas ZEIS 1 ou 3;

- Poderá ser instituído por iniciativa dos moradores da área de intervenção (20% de assinaturas);
- Devará ser constituído previamente à elaboração do Plano de Urbanização ou de intervenção na área.

Como viabilizar a moradia nas ZEIS

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

Decreto nº 56.759/2016

- Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS;
- HIS não “desfalca” os estoques previstos na lei de zoneamento;
- Área máxima de 70m2;
- Máximo 01 sanitário;
- Pé direito mínimo de 2,30 m (sanitário e área de serviço) e 2,50m para os demais compartimentos;
- Máximo de 01 vaga de estacionamento por unidade;
- Características dos empreendimentos;
- Reforma do existente;
- Isenção de taxas para o licenciamento.

Edital de terrenos para HIS

UNIÃO

Conselheiro Crispiniano

Referências

- Martins. Maria Lúcia Refinetti. Moradia e Mananciais: tensão e diálogo nas metrópoles. Disponível em: http://www.fau.usp.br/depprojeto/labhab/biblioteca/textos/martins_moradia-e-mananciais.pdf
- Portal Capacidades – www.capacidades.gov.br
- HABISP – www.habisp.inf.br
- Gestão Urbana – www.gestaourbana.prefeifutura.sp.gov.br
- Autogestão – www.autogestao.unmp.org.br
- Vídeos – www.observatoriodasmetropoles.org.br