



## Relatório 2

### Capacitação dos Atores Envolvidos

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL

INTERESSADO  
Prefeitura do Município  
de Jundiaí-SP

Campinas  
OUTUBRO 2014



d.e.m.a.c.a.m.  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r.dircebarbierigianese, 167 vila são joão b-geraldó campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



## Equipe PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS

### Coordenação:

**Rodrigo Mendes Pereira** – advogado

(superintendente)

**Tatiana Reis Pimenta** – arquiteta e urbanista  
(assessora especial assuntos habitacionais)

### Equipe técnica:

**Pamela de Souza** – arquiteta e urbanista

**Victor Alexandr Hrdlicka** – engenheiro civil

**Claus Leite Pereira** – técnico de edificações

**Clayne Almeida** – assistente social

**Juliana Hashiguchi** – assistente social

**Simone Atique Branco** - advogada

Secretaria Municipal de  
Planejamento e Meio Ambiente  
– SMPMA

**Daniela Colagrossi** – engenheira civil

**Bruno Ferrari Brandao da Silva** - arquiteto

Secretaria Municipal de  
Assistência e Desenvolvimento  
Social

**Paulo de Tarso Hebling Meira** -

Secretaria Municipal da Casa  
Civil – Coordenação de  
Conselhos

**Denílson Ricardo André**- Sociólogo

## Equipe DEMACAMP Planejamento, Projeto e Consultoria

Coordenação geral

**Eleusina Lavôr Holanda de Freitas**

Arquitetas

**Branca Perocco**

**Mônica Mitie Kanematsu**

**Gabriella Falzetta Rizzo**

Sociólogos

**Sylvio Fleming Batalha da Silveira**

Estagiários

**Gabriel Santos**

**Rafael Baldam**

## INDICE



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r-dircebarbieriganese, 167 vila são joão b-geraldino campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



# CAPACITAÇÃO DOS ATORES ENVOLVIDOS

## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

### JUNDIAÍ/SP

I.	INTRODUÇÃO	4
2.	REUNIÕES TÉCNICAS DE CAPACITAÇÃO	5
3.	PALESTRAS TEMÁTICAS COM ESPECIALISTAS DA ÁREA DE HABITAÇÃO	7
4.	ANEXO A	12
	ANEXO B	17
	ANEXO C	21
	ANEXO D	26
	ANEXO E	35



## I. INTRODUÇÃO

Segundo a Política Nacional de Habitação, cabe ao poder público promover a integração e capacitação dos diversos agentes públicos e privados envolvidos com a questão habitacional, criando condições necessárias à implementação do modelo de política habitacional que se deseja: democrático, descentralizado e transparente, por meio do qual se promoverá o direito de acesso à moradia digna a todos os cidadãos. (PNH, 2004)

Desta forma, a Etapa II do PLHIS de Jundiaí se propõe a promover reuniões técnicas de capacitação e palestras temáticas com especialistas, voltadas aos dirigentes e técnicos da administração municipal e integrantes do Conselho Municipal de Habitação, bem como representantes da sociedade civil organizada e da população. O principal objetivo desta etapa é promover a capacitação e disponibilizar informações necessárias para a atuação efetiva de todos os envolvidos com a questão habitacional no Município.

Os temas a serem abordados durante as reuniões técnicas de capacitação realizadas refletiram os conflitos e dificuldades enfrentados pelo próprio município, tais como: a regularização fundiária em áreas de proteção ambiental; a utilização do instrumento da demarcação urbanística; e os mecanismos de funcionamento e as fontes de recursos para o Fundo Municipal de Habitação.

Além das reuniões técnicas de capacitação, foram também realizadas na Etapa II duas palestras temáticas com especialistas da área de habitação voltadas para as equipes técnicas envolvidas na elaboração e implementação do PLHIS, visando o aprimoramento da capacidade de gestão dos agentes públicos e sociais, dos órgãos e instituições vinculadas ao setor habitacional, voltados prioritariamente à Habitação de Interesse Social.

A memória de todo este processo participativo será apresentada a seguir, assim como listas de presença, fotos e o material didático utilizado nas reuniões temáticas de capacitação e nas palestras com especialistas.



d.e.m.a.c.a.m.  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r. dirce barbieri gianese, 167 vila são joão b. geraldo campinas cep 13084-568  
tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

## **2. REUNIÕES TÉCNICAS DE CAPACITAÇÃO**

Durante os meses de julho, agosto e setembro foram realizadas atividades preparatórias para a elaboração do Plano Local de Habitação de Jundiaí através de reuniões técnicas entre a equipe da Prefeitura Municipal de Jundiaí e a equipe de consultoria DEMACAMP, contratada para elaboração do mesmo.

Durante estas reuniões, foram discutidos e acordados três assuntos principais: I – Apresentação da metodologia do Plano Local de Habitação de Interesse Social; II – Definição do processo participativo na elaboração do PLHIS; e III – Definição sobre as Palestras Temáticas com Especialistas da Área de Habitação.

A primeira reunião ocorreu em julho na sala de reunião da FUMAS para a apresentação da metodologia do Plano Local de Habitação de Interesse Social. Estavam presentes os técnicos da FUMAS responsáveis pela elaboração do PLHIS juntamente com a equipe da consultoria DEMACAMP. A arquiteta e coordenadora do PLHIS, Eleusina Freitas, apresentou fez um breve panorama da Política Nacional de Habitação e contextualizou o PLHIS de Jundiaí na Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

A segunda reunião ocorreu na sala de reunião da FUMAS para a definição do processo participativo na elaboração do PLHIS. A arquiteta e coordenadora do PLHIS, Eleusina Freitas, apresentou as estratégias de divulgação e os mecanismos de comunicação que deverão contemplar as abordagens diferenciadas, utilizadas para os diversos setores da sociedade, entre eles: link na página eletrônica da Prefeitura com informações sobre o Plano; mailing informativo; convites e ofícios diretos; publicação em jornal e anúncios em rádio local, etc. Na ocasião, o superintendente da FUMAS, Sr. Rodrigo Mendes Pereira, destacou a importância da elaboração do PLHIS no momento de reestruturação do Conselho Municipal de Habitação. Ele enfatizou a necessidade de capacitar e envolver os novos membros do Conselho para que estes possam ser os maiores divulgadores e defensores do PLHIS no município.

Na terceira reunião foram definidos os temas das palestras de capacitação dos agentes envolvidos na elaboração do PLHIS. Após ampla discussão, a equipe técnica da FUMAS indicou dois temas a serem abordados: instrumentos da Regularização Fundiária e questões relacionadas à Política Municipal de Habitação, tais como recursos para o Fundo Municipal de Habitação. Esse apontamento surgiu da necessidade de ampliar o conhecimento dos técnicos nestas áreas, tendo em vista o trabalho que vem sendo



**d . e . m . a . c . a . m .**

planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



desenvolvimento pela FUMAS junto aos assentamentos precários de Jundiaí. Com a definição dos temas, a coordenadora do PLHIS, sugeriu dois nomes de excelência para proferir as palestras: o advogado Gabriel Blanco para falar sobre Regularização Fundiária e a arquiteta Rosana Denaldi para falar sobre Política Municipal de Habitação.





### 3. PALESTRAS TEMÁTICAS COM ESPECIALISTAS DA ÁREA DE HABITAÇÃO

Em cumprimento ao estabelecido na Metodologia de Trabalho do PLHIS de Jundiaí, durante o mês de setembro e outubro a equipe de consultoria DEMACAMP, junto a Prefeitura do Município de Jundiaí, ofereceu duas palestras com temas definidos pela equipe municipal a partir de suas próprias demandas, quais sejam: Regularização Fundiária e Política Municipal de Habitação. Para tanto, foram convidados dois ilustres profissionais que possuem notório conhecimento sobre os temas abordados. Segue resumo da formação acadêmica e atuação profissional dos palestrantes:

- **Gabriel Blanco** - Regularização Fundiária

Advogado graduado pela PUC/SP, com especialização em Direito Ambiental pela Faculdade de Saúde Pública/Faculdade de Direito – USP; especialização em Gestão de Cidades pela Uninove e Mestrado em Direito Urbanístico pela PUC/SP. Especializado em Regularização Fundiária, tendo trabalhado no Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo do Município de São Paulo; na Secretaria de Assuntos Jurídicos da Prefeitura de Mauá/SP; na Cohab-SP na função de gerente de aprovação e cadastro; na Associação de Notários e Registradores de São Paulo – Anoreg/SP e atuado como consultor jurídico na elaboração de Planos Diretores e legislação urbanística de diversos Municípios no Brasil.

- **Rosana Denaldi** - Política Municipal de Habitação

Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Católica de Santos (1986), especialização em Política Habitacional e Urbana pelo IHS - Institute for Housing and Urban Development Studies (Roterdam, 1992) e doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (2003). Foi secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura de Santo André. Atualmente é professora da Universidade Federal do ABC, vinculada ao Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas e ao Programa de Mestrado e Doutorado em Planejamento e Gestão do Território. Tem experiência na área de habitação e planejamento urbano, atuando principalmente com os temas: política



d.e.m.a.c.a.m.  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



habitacional, urbanização de favelas, gestão urbana e ambiental, planejamento urbano e regional.

As palestras de capacitação do PLHIS ocorreram em concordância à agenda planejada de palestras de capacitação, já em andamento, oferecida pela FUMAS em parceria com a Coordenadoria de Estudos e Desenvolvimento de Projetos Especiais (Cedepe), da PUC São Paulo. Portanto, a primeira palestra do PLHIS com o tema definido de Regularização Fundiária ministrada pelo Gabriel Blanco, ocorreu no dia 03 de setembro, na Sala dos Relógios do Complexo FEPASA, com continuação no dia seguinte cumprindo o cronograma da Cedepe, totalizando 8 horas de aulas, distribuídas em duas aulas de quatro horas cada uma.

O tema foi abordado em três módulos: I – Evolução da Legislação que oferece subsídio para o processo de Regularização Fundiária; II – Detalhamento do processo de Regularização Fundiária; e III – Os Instrumentos da Regularização Fundiária.

No primeiro módulo foram apresentadas e comentadas as leis que subsidiam e regulamentam a Regularização Fundiária no Brasil. Durante a apresentação, podemos destacar as considerações feitas a respeito da Constituição Federal de 1988, em especial, nos seus artigos 30 e 182 que tratam da competência do município em relação ao seu ordenamento territorial; da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que apresenta as diretrizes gerais da política urbana e cria importantes instrumentos; e da Lei 11.977, em seu artigo 48 que trata do processo da Regularização Fundiária, sendo atualizada pela Lei 12.424/2012.

O segundo módulo foi bastante esclarecedor no que tange a parte prática do processo de Regularização Fundiária. Foram apresentadas e discutidas todas as etapas do processo, assim como suas especificidades. O destaque deste módulo foi discussão sobre as dificuldades enfrentadas durante os processos desta natureza e a socialização de algumas alternativas experimentadas pelo palestrante e por alguns participantes.

No terceiro, e mais comentado módulo da palestra, foram apresentados e detalhados os instrumentos utilizados no processo de Regularização Fundiária. Foram destaque nas discussões, os seguintes instrumentos: ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social; CUEM – Concessão de Uso especial para fins de Moradia; CDRU – Concessão do Direito Real de Uso; Demarcação Urbanística; e Legitimação de Posse. Muitas dúvidas a



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r.dircbarbierigianese, 167 vila são joão b-geraldó campinas cep 13084-566  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



respeito de processos de Regularização Fundiária em Jundiaí foram sanadas e o aprofundamento no conceito de cada instrumento foi fundamental para a formação dos agentes envolvidos.

Ao final da palestra, o Dr. Gabriel abriu a palavra aos participantes que enriqueceram o debate apresentando casos de processos de regularização fundiária vivenciados em Jundiaí.

Todos os participantes da palestra receberam, em meio digital, um rico material didático a respeito não só da Regularização Fundiária, mas também da elaboração do PLHIS, contribuindo ainda mais para a capacitação dos atores envolvidos com a política habitacional de Jundiaí. Segue a lista do material fornecido:

- Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários – 2010. Ministério das Cidades.
- Assentamentos Precários no Brasil Urbano. Centro de Estudos da Metrópole / CEBRAP e Ministério das Cidades.
- Capacidades Administrativas dos Municípios Brasileiros para a Política Habitacional. Centro de Estudos da Metrópole / CEBRAP e Ministério das Cidades.
- Cartilha Regularização Fundiária Urbana: Como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009 – 2010. Ministério das Cidades.
- Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade – 2010. Ministério das Cidades.
- Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social (EAD-PLHIS) – 2010. Ministério das Cidades.
- Demanda futura por moradia no Brasil 2003 – 2023: Uma abordagem demográfica – 2009. Ministério das Cidades.
- Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários – 2010. Ministério das Cidades.
- Implementação de ações em áreas urbanas centrais e cidades históricas: manual de orientação – 2011. Ministério das Cidades.



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r-dircebarbierigianese, 167 vila são joão-b-geraldó campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



- Lei Federal N° 11.977/2009 – dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Residência da República do Brasil.
- Programa de Regularização da Prefeitura Municipal de Osasco: Roteiro para as Áreas Públicas Ocupadas. Prefeitura Municipal de Osasco.

A segunda palestra ocorreu no dia 02 de outubro, na Sala dos Relógios do Complexo FEPASA, cumprindo um total de 4 horas de aulas. O tema da palestra ministrada pela Arquiteta Rosana Denaldi foi Política Municipal de Habitação.

O tema foi abordado em três módulos: I – Política Habitacional e a Produção da Cidade; II – PLHIS e a Articulação com a Política Urbana e Ambiental; e III – Estudos de Caso: São Vicente/SP, São Bernardo do Campo/SP e Santo André/SP.

Durante a apresentação alguns temas foram amplamente discutidos entre os participantes, entre eles podemos destacar: a evolução da Política Habitacional no Brasil e seus avanços; os princípios da Política Nacional de Habitação e o PlanHab como pano de fundo para estratégias urbanas e fundiárias; a importância da elaboração do PLHIS articulada com outros Planos Municipais (tendo em vista a revisão do Plano Diretor de Jundiaí); entre outros.

Na apresentação dos estudos de caso de municípios paulistas que já realizaram o PLHIS e já estão vendo resultados deste importante instrumento, podemos destacar: a importância da articulação da Política Urbana e Habitacional com as demais políticas Municipais; a aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade no intuito de responder ao déficit, à precariedade e demanda futura indicados nos PLHIS, em especial ZEIS, PEUC e Outorga; Utilização dos recursos provenientes da outorga pode ser direcionados para Fundo de Habitação ou Fundo de Urbanização; e a articulação entre as política ambiental e habitacional, no intuito de identificar os assentamentos precários localizados em áreas ambientalmente sensíveis (APPs; APM; outras) e elaborar diagnóstico integrado e definir estratégia geral de ação intersetorial.

Ao final da palestra, a professora Rosana abriu a palavra para os participantes que enriqueceram a discussão com a apresentação da realidade vivida em Jundiaí e com questionamentos ligados à gestão da política habitacional no município.



d.e.m.a.c.a.m.  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



As palestras foram organizadas em power point e seus conteúdos deverão ficar disponíveis na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Jundiaí. Seguem em anexo o conteúdo apresentado nas aulas.

II



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r. dirce barbieri gianese, 167 vila são joão b. geraldo campinas cep 13084-568  
tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



## A n e x o B

(Relatório fotográfico)



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r. dirce barbieri gianese, 167 vila são joão b. geraldo campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



## . Reuniões Técnicas de Capacitação



## **. Palestras Temáticas com Especialistas da Área de Habitação**







## A n e x o C

(Apresentação sobre a elaboração do  
PLHIS de Jundiaí)



d . e . m . a . c . a . m .  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r. dirce barbieri gianese, 167 vila são joão b. geraldo campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

# PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

JUNDIAÍ-SP  
SETEMBRO DE 2014



## CONTEXTO

- A partir de 2003, implantação da Nova Política Nacional de Habitação
- Ampliação das fontes de recursos e subsídios para habitação
- Reformulação e criação de novos programas habitacionais
- Priorização do atendimento às famílias de baixa renda
- Planejamento enquanto política de estado (Plano Nacional de Habitação e PLHIS)
- Criação do Sistema Nacional de Habitação
- Adesão de Prefeituras e Governos de Estado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS



## 2. O PLHIS e o Quadro Atual da Habitação No Brasil



## I. O PLHIS e o SISTEMA NACIONAL de HABITAÇÃO de INTERESSE SOCIAL

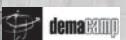


## ADESÃO AO SNHIS – EXIGÊNCIAS: (Lei Federal 11.124/05)

- **Termo de Adesão** ao SNHIS
- Constituição de **Fundo** de Habitação de Interesse Social (até 31 de dezembro de 2009)
- Constituição de **Conselho** Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social (até 31 de dezembro de 2009)
- **Elaboração** do Plano Local de Habitação de Interesse Social



- Habitação social na periferia e grande estoque de terra vazia em áreas centrais (segregação social e territorial)
- Alto custo dos terrenos urbanizados
- Grande contingente de famílias morando em favelas e loteamentos clandestinos
- Recursos insuficientes para o equacionamento do déficit
- Investimentos sem visão de conjunto e sem planejamento a longo prazo



## O que é o PLHIS

Um plano estratégico de longo prazo e simultaneamente um plano de ação, ou seja, uma ferramenta de planejamento com propostas que são operacionais e que devem ser implementadas a curto, médio e longo prazo.

## O que é o PLHIS

### Etapas de Elaboração

Etapa 1 – Proposta Metodológica

Etapa 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional

Etapa 3 – Estratégias de Ação do PLHIS

## Proposta Metodológica

- Organização e coordenação dos trabalhos
- Atribuições e responsabilidades da equipe de trabalho e da consultoria
- Definição e detalhamento do conteúdo do PLHIS
- Estratégia de comunicação, mobilização e participação da população
- Cronograma de atividades e procedimentos para a execução das etapas de trabalho

## DIAGNÓSTICO

### Parte I: Contexto

Inserção regional e características do município

Condições institucionais e normativas

Marcos legais e regulatórios

Oferta Habitacional

### Parte II: Necessidades Habitacionais

Déficit e inadequação habitacional

Assentamentos precários

Demandas demográfica futura

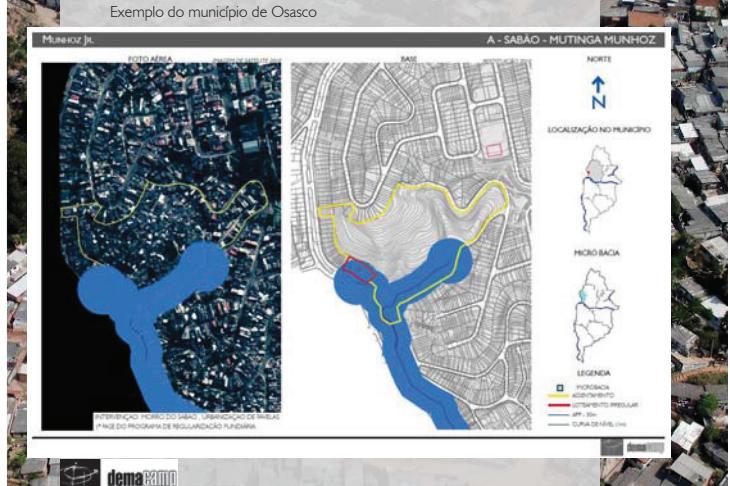
Necessidade de terra e localização

## DIAGNÓSTICO

- Quantificação e qualificação do déficit (dentro e fora dos assentamentos)
- Dimensionamento e localização de terra necessária para HIS
- Dimensionamento de Custos de Atendimento

## CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Exemplo do município de Osasco



## CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

**ATUALIZADO ATÉ:**

**Dados Gerais e Características Urbanísticas:**

- Endereço: Rua São Carlos
- Área (m²): 51
- Tipo de Assentamento: Favela
- Ano de criação: 1979
- Localização: Centro da Cidade
- Tipo de Fundamentação: REGULAR
- Situação do Fundamento: REGULAR
- Situação Fundação: Grupo área de uso comum da prefeitura (área verde)

**Descrição da Área:**

Assentamento com risco de encalçoamento em função de terrenos sujeitos a encharcamento e erosão. Situa-se entre um campo e moradias em sua margem e em determinadas partes da favela e o centro. Moradias e casas predominantemente em madeira e tijolos, com estruturas degradadas e com galhos secos.

**Riscos e Impactos Ambientais:**

- Encalço: Simples e Combinado
- Encalço: Inexistente
- Encalço: Moderado
- Encalço: Alto
- Encalço: Muito Alto
- Drainagem de água superficial: INEXISTENTE
- Concentração de água de chuva na superfície: Simples
- Lançamento de águas servidas em superfície: Simples
- Manutenção: Simples
- Exploração: Simples
- Resíduos: Simples
- sem risco

**Demanda Doméstica (DHD) e Demanda Residencial (DRH) e Padrão Comunitário das Habitações (PCH):**

Gabarito predominante: Tijolo e MADEIRA

**INFRAESTRUTURA:**

- Rede pública de coleta de esgoto: Não
- Destino final do esgoto: Córrego Aberto
- Rede pública de abastecimento de água: Não (não tem)
- Rede pública de energia elétrica: Não (não tem)
- Rede pública de iluminação nas vias: Não (não tem)
- Coleta seletiva: Não
- Sistema de Transporte: Não (não tem)
- Pavimentação: Simples
- Transporte público: Não
- Coleta de Lixo: Não (não tem)
- Equipamentos públicos e/ou coletivos: Não

**INTERVENÇÕES NA ÁREA:**

- Situação atual - PMO: Urbanizado
- Zonas: 0,01 x 0,01
- Região: 0,01 x 0,01
- Nº de Unidades: Encravadas
- Nº de Unidades para Entregar:
- Intervenção na área:
- Tipo de intervenção:

  - Lei, Plano diretor, Projeto de urbanização, Projeto urbanístico
  - Projeto emergencial
  - Nº Domésticos Atendidos: 0
  - Orgão Responsável: SRT Domésticos Atendidos
  - Nº de Unidades na Área: 0

**Características Topográficas:**

- terreno plano com declive suave
- terreno acidentado
- descritivo em relação a rede urbana
- descritivo da rede de drenagem

**Características Sociais:**

- relações familiares e comunitárias: Simples
- relações familiares e comunitárias: Compostas
- relações familiares e comunitárias: Complexas
- relações familiares e comunitárias: Difícil de avaliar
- relações familiares e comunitárias: Desenvolvidas e muito urbanas

**dema camp**

## CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

**Munhoz Jr.**

**PLANTA DO LOTEAMENTO - JARDIM MUTINGA MUNHOZ JUNIOR**

**PONTE-GOOGLE STREET VIEW - FEVEREIRO 2011**

**A - SABAO - MUTINGA MUNHOZ JR.**

**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

**SETORES CENITARIOS - IBGE Censo 2010**

**BASE EMPLAÇA: PROGRAMA EMERGENCIAL DE CONTROLE DE ENCHENTES**

**PONTE-GOOGLE STREET VIEW - FEVEREIRO 2011**

**dema camp**

## CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

**Munhoz Jr.**

**SETORES DE RISCO - IPT 2006**

**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO - IPT 2006**

**A - SABAO - MUTINGA MUNHOZ JR.**

**dema camp**

## Estratégias de Ação

- Diretrizes e objetivos
- Custos de atendimento
- Programas e ações
- Priorização de programas e ações
- Metas de Atendimento
- Formulação de Indicadores
- Mecanismos de monitoramento e avaliação
- Articulação com outros programas e ações

## PRODUTO FINAL DO PLANO

### Estratégias de Ação

- Definição de prioridades (curto, médio, longo prazo)
- Programas de ação
- Investimentos com metas vinculadas ao planejamento orçamentário
- Controle social dos recursos e ações (fundo e conselho)



## GRANDES DESAFIOS PLHIS

1. COMO GARANTIR OFERTA DE TERRA URBANIZADA COMPATÍVEL COM A DEMANDA DE PRODUÇÃO DE HIS PARA OS PRÓXIMOS ANOS?
- ESTABELECIMENTO DE UMA POLÍTICA DE SOLO COMO COMPONENTE DA POLÍTICA HABITACIONAL
2. COMO AMPLIAR OS RECURSOS PARA ATENDIMENTO DE HIS?
- ARTICULAÇÃO DE DIFERENTES FONTES EM UM NOVO CONCEITO DE MORADIA DIGNA: CASA, BAIRRO E CIDADE
- PARCERIAS ENTRE PODER PÚBLICO E INICIATIVA PRIVADA
3. COMO MODIFICAR OS MECANISMOS DE LOCALIZAÇÃO DE HIS COMBATEndo A SEGREGAÇÃO SOCIO-TERRITORIAL?





## PAPEL DO CONSELHO DE HABITAÇÃO

### DURANTE A ELABORAÇÃO DO PLHIS

- Apoiar a organização e promoção das atividades participativas;
- Divulgar o processo participativo de elaboração do PLHIS;
- Debater os produtos técnicos que subsidiarão a elaboração do PLHIS;
- Debater e divulgar os produtos finais do PLHIS em cada uma das etapas;
- Tomada de decisões.

### DURANTE A IMPLANTAÇÃO DO PLHIS

- Garantir o cumprimento das metas e estratégias estabelecidas pelo PLHIS
- Controle social da Política habitacional



## Anexo D

(Apresentação da Palestra Regularização  
Fundiaria - Gabriel Blanco)



d.e.m.a.c.a.m.  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

r.dircebarbierigianese, 167 vila são joão b-geraldó campinas cep 13084-568  
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

## Projeto - Formação sobre Trabalho Social e Habitação de Interesse Social - 2014/2015

### Modulo I –

**Oficina:** Política de Regularização Fundiária:  
Questões Sociais, Legais, Urbanísticas e Ambientais

Gabriel Ismael Folgado Blanco

03 e 04/09/2014



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



### Art. 46, Lei 11.977/09

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.

## CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

DEMACAMP



PUC-SP

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

- I - a soberania;
  - II - a cidadania;
  - III - a dignidade da pessoa humana;
  - IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;
  - V - o pluralismo político
- Parágrafo único. Todo o poder emaná do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

## Princípios constitucionais norteadores



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

DEMACAMP



PUC-SP

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

- I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
- II - garantir o desenvolvimento nacional;
- III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
- IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

## Princípios constitucionais norteadores



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

DEMACAMP



PUC-SP

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

#### DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

- XXII - é garantido o direito de propriedade;
- XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

## Princípios constitucionais norteadores



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

#### Direitos Fundamentais Sociais

- Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

## Princípios constitucionais norteadores



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

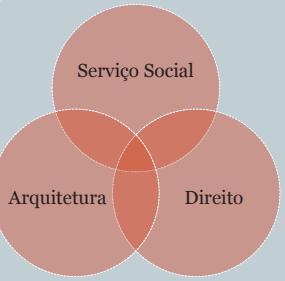
PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

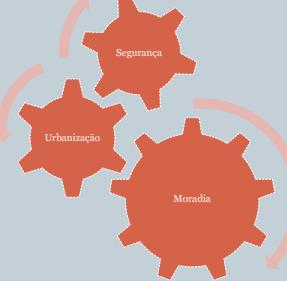
Direito  
Arquitetura/Engenharia  
Serviço social  
Geografia  
Informática  
Sociologia ...



## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### Função multidisciplinar

Moradia – urbanização – meio ambiente – participação social – mobilidade urbana  
acessibilidade – segurança  
lazer – cultura – esporte  
espaço comunitário



## INTEGRAÇÃO

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

### Constituição Federal

#### Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

• § 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

## Competência para o ordenamento territorial

Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária observará os seguintes **princípios**:

- I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;
- IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e
- V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

## PRINCÍPIOS - Art. 48. da Lei 11.977/09

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

PUC SP  
**Cedepe**  
PUC-SP

Decreto-lei 58/37

Lei Federal 6.766/79

Lei 9.785/99

Política URBANA na Constituição Federal de 1988

Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade

Medida Provisória 2.220/01

Lei Federal 11.977/09

Lei Federal 12.424/12

## EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

**Decreto-lei 58/1937** – loteamento urbano e rural – tônica na proteção dos direitos de adquirentes de lotes.

**Decreto-lei 271/1967** – loteamento urbano – preocupação urbanística mínima; transferência de áreas ao domínio público com a inscrição do loteamento; CDRU.

**Lei 6.766/79** (Lei Lehmann) – loteamento urbano – requisitos urbanísticos; conteúdo projetos; aprovação; registro; contratos; regularização; disposições penais.

**Lei 9.785/99** – altera as leis 6.766/79 e de Registros Públicos, Decreto-lei 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública).

## EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

#### **Suspensão do pagamento das prestações**

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

#### **Regularização ex-officio**

Art. 40 - A Prefeitura Municipal se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

#### **Transferência de propriedade sem necessidade de escritura**

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

## Lei 6.766/79 e a Regularização Fundiária

**Art. 18 § 4º** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel com declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

**Art. 43.** Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dbro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

## Lei 9.785/99: insere ALTERAÇÕES NA Lei 6.766/79

#### **Caracterização de parcelamentos de interesse público**

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

#### **Simplificação do procedimento**

Parágrafo único. As ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

## Lei 9.785/99: insere ALTERAÇÕES NA Lei 6.766/79

- Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

- XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

V – institutos jurídicos e políticos:

q) regularização fundiária;

## Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade

- Art. 46. 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.

## MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220/2001

## Lei Federal 11.977/09 PROGRAMA Minha Casa, Minha Vida



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

#### Definições (art. 47)

- Atores do processo de regularização (art. 50)
- Especificações sobre o projeto de regularização fundiária (art. 51)
- Regularização de Interesse Social (art. 53 e ss.)
- Licenciamento Ambiental pelo Município (art. 53, §1º)
- Regularização em APP (art. 54, §1º)
- Demarcação Urbanística (art. 56)
- Legitimação de Posse (art. 59)
- Regularização de Interesse Específico (art. 61 e ss.)
- Do Registro da Regularização Fundiária (art. 64 e ss.)

### Lei Federal 11.977/09

### PROGRAMA Minha Casa, Minha Vida

**Promove alterações à Lei 11.977/09  
no sentido de implementar o texto,  
explicar conceitos e “apurar as arestas”.**

### LEI Nº 12.424/2011



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

#### • ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

- CUEM – Concessão de Uso Especial para fins de Moradia
- CDRU – Concessão de Direito Real de Uso
- Demarcação Urbanística
- Legitimação de Posse
- Usucapião

### Regularização Fundiária – Instrumentos

#### Lei 10.257/01 - Estatuto da Cidade

Art. 4º, inciso V, alínea “f”

Elenca a ZEIS como um dos instrumentos que podem ser adotados para a consecução da política urbana. Não regula em detalhe os ZEIS, mas os coloca como um dos instrumentos de implementação da política urbana.

#### Lei 11.977/09

Art. 47, inciso V

Zona Especial de Interesse Social - 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.

### ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

**Art. 47.** Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

b) de imóveis situados em ZEIS; ou

c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

• Art. 1º Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuía como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

• Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

### MEDIDA PROVISÓRIA N° 2.220/2001



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



#### **Previsão Legal:** Decreto-lei 271/67 (art. 7º e §§);

Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade  
(art. 4º, V, g); Lei 6.015/73 – LRP (art. 167, I, 40)

- Pode incidir sobre área pública
- Pode ser remunerada ou gratuita
- Por tempo certo ou indeterminado
- Para urbanização, edificação ou situações de interesse social
- Por instrumento público ou particular
- Pode ser registrado no Registro de Imóveis
- Transferível por ato intervivos ou sucessão
- Proibida a destinação diversa sob pena de perda das benfeitorias

**Atividade de caráter facultativo ao passo que a CUEM é direito subjetivo**

## **CDRU – Concessão de Direito Real de Uso**

#### **Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade**

- Instrumentos da Política Urbana
- Art. 4º. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
  - V – institutos jurídicos e políticos:
    - i) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

#### **Lei 11.977/09, Artigo 47:**

Conceito legal

III – procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

## **Demarcação Urbanística**

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



#### **1 - Processo administrativo onde conste:**

- parecer técnico favorável à adoção do instrumento da Demarcação Urbanística,
- perfeita caracterização do perímetro da área demarcada,
- certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis ou certidão negativa de identificação de titularidade para a área,
- estudo de sobreposição entre o perímetro da área descrita no título de propriedade e a situação física do parcelamento ou da área,
- expedição do Auto de Demarcação.

#### **2 - Identificação dos confrontantes:**

- vistoria na área demarcada para fins de identificação de limites físicos e confrontantes, com a identificação dos mesmos,
- pesquisa nos cadastros públicos para identificação de confrontantes, especialmente lançamento fiscal,
- pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis para identificação de proprietários confrontantes.

## **Demarcação Urbanística**

#### **3 - Notificação dos entes federados quando ocorrer uma das seguintes situações com o imóvel demarcado:**

- confrontar com propriedade do Estado ou da União,
- ocorrer sobreposição sobre imóvel do Estado ou União,
- não ser identificada a propriedade da área.

#### **4 - Não havendo impugnação do Estado ou União:**

- encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis o requerimento acompanhado da documentação necessária.

## **Demarcação Urbanística**

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



#### **5 – CRI deverá promover:**

- Notificação de proprietários e confrontantes, pessoalmente, por correio ou via registro de títulos e documentos, § 1º art. 57
- Comunicar o Poder Público para que providencie a publicação de Edital para notificação daqueles não encontrados ou de eventuais terceiros interessados, com prazo de 15 dias para impugnação.
- Receber eventuais impugnações ao Auto de Demarcação,
- Comunicar o Poder Público para manifestação quanto a impugnação, o qual poderá promover mudança no perímetro original núcleo e no auto de demarcação urbanística (art. 57 § 8º)
- Avaliar fundamentação da impugnação e caso necessário promover conciliação
- Persistindo impasse enviar ao Juiz Corregedor para decisão
- Averbar Auto de Demarcação nas matrículas correspondentes.

## **Demarcação Urbanística**

#### **Lei 11.977/09**

- Conceito:

Art. 46, IV : Ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

#### **Procedimento:**

Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.

## **Legitimação de Posse**



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

**Art. 59.** A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

- § 1º A legitimação de posse será concedida aos **moradores** cadastrados pelo poder público, desde que:
  - I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
  - II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.
- § 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou **frações ideais**, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado.

## Legitimação de Posse



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

**Conversão da legitimação de posse em título de propriedade:**

Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de Legitimação de Posse poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a **conversão desse título em registro de propriedade**, tendo em vista a aquisição por usucapião.

## Legitimação de Posse



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

### Provimento CG 21/2012

O município pode dispensar a demarcação urbanística para outorga de legitimação de posse

239.6. Os títulos de direito real ou de legitimação de posse aludidos no item 241 podem ingressar no registro de imóveis **independentemente de prévia demarcação urbanística**, quando a área objeto de regularização já esteja matriculada ou seja passível de ser matriculada.

241.1. Quando o Poder Público dispensar a demarcação em decorrência de a área já se encontrar demarcada e especializada no Registro de Imobiliário, o título de legitimação de posse poderá ingressar no fólio real\* observados os requisitos desta Subseção.

\* Informações existentes na matrícula do lote

## Legitimação de Posse

### TERMO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE \_\_\_\_\_ pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua \_\_\_\_\_, representada neste ato pelo Exmo. Sr. Prefeito \_\_\_\_\_, portador da cédula de identidade \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_, tendo em vista o procedimento de Regularização Fundiária de que trata o processo administrativo nº \_\_\_\_\_, e com fundamento nos termos da legislação em vigor, concede o presente título de **LEGITIMAÇÃO DE POSSE**, referente ao imóvel situado neste Município, na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, antigo lote \_\_\_\_\_, da quadra \_\_\_\_\_, do loteamento \_\_\_\_\_, registrado perante a matrícula nº \_\_\_\_\_, do Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, em favor de \_\_\_\_\_, nacionalidade, estado civil, RG \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nacionalidade, estado civil, RG \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, ambos residentes na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, na condição de detentor(es) da posse direta, objetivando garantir o direito de moradia sobre o referido imóvel, nos termos do art. 6º da Constituição Federal e art. 59 da Lei nº 11.977/2009.

Caracterizando-se o imóvel legitimado como **terreno com área inferior a 250,00 m<sup>2</sup>**, transcorridos 5 anos a partir do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, deverá(a)o(s) beneficiário(s) requerer ao respectivo Oficial a conversão desse título de legitimação de posse em registro de propriedade, tendo em vista a sua aquisição por usucapião (art. 60, da Lei nº 11.977/09).

Prefeito do Município de \_\_\_\_\_

No caso de área urbana > 250 m<sup>2</sup>, prazo para conversão em propriedade = ao usucapião.



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



DEMACAMP

Espécie de usucapião	Posse mansa e pacífica	Justo título ou boa fé	Pode ser proprietário de outro imóvel?	Prazo		Área	Embasamento Legal
				Sem moradia ou produção	Com moradia ou produção		
Extraordinário	Necessária	Não	Indiferente	15	10	Indiferente	Art. 1.238 CC e Parágrafo único
Ordinário	Necessária	Necessário	Indiferente	10	5	Indiferente	Art. 1.242 CC e Parágrafo único
Especial	Urbano	Necessária	Não	não	Sem previsão	5	Até 250 m <sup>2</sup> art. 183 CF, art. 1240 CC, art. 9 EC
	Rural	Necessária	Não	não	Sem previsão	5	Até 50 hectares art. 191 CF e 1.239 CC
Coletivo	Necessária	Não	não	Sem previsão	5	Urbana maior de 250 m <sup>2</sup> art. 10 EC	
Administrativo	Necessária	Legitimação de posse	não	5 anos do registro da Legitimação de Posse	Até 250 m <sup>2</sup>		art. 59 Lei 11.977/09



FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

### Lei 11.977/09

#### Art. 53. §1º e 2º

A aprovação do projeto pelo município corresponde:

- Licenciamento urbanístico
- Licenciamento ambiental **SE**
  - Conselho de meio ambiente,
  - Órgão ambiental capacitado.

Órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

### Regularização Fundiária e Meio Ambiente

#### Item 226.

A aprovação do projeto pelo município corresponde:

- Licenciamento urbanístico
- Licenciamento ambiental **SE**
  - Conselho de meio ambiente,
  - Órgão ambiental capacitado.

Quanto ao órgão que emite o licenciamento

- **Licenciamento expedido Município**
- DCUA pelo Programa Cidade Legal
- **Licenciamento pela CETESB**



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

### Lei 11.977/09

**Art. 54.** O projeto de regularização fundiária de interesse social **deverá** considerar as características da ocupação e da área ocupada para **definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos**, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

**§ 1º** O Município poderá, por decisão motivada, **admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente**, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

## Regularização Fundiária e Meio Ambiente - LEI 11.977/09



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

**Art. 64.** Na **regularização fundiária de interesse social** dos assentamentos inseridos em área urbana de ocupação consolidada e que ocupam **Áreas de Preservação Permanente**, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

**§ 1º** O projeto de regularização fundiária de interesse social **deverá** incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

**§ 2º** O estudo técnico mencionado no § 1º **deverá** conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposta de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação da área degradada e daquela não passível de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhorias da habilitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

## Regularização Fundiária e Meio Ambiente - LEI 12.651/12



Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

DEMACAMP



**Art. 65.** Na regularização fundiária de interesse específico dos assentamentos inseridos em área urbana consolidada e que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização ambiental será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

- **§ 1º** O processo de regularização ambiental, para fins de prévia autorização pelo órgão ambiental competente, deverá ser instruído com os seguintes elementos:
  - I a X
  - **§ 2º** Para fins da **regularização ambiental** prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida **faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado**

## Regularização Fundiária e Meio Ambiente - LEI 12.651/12

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social

DEMACAMP



### Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça

- **273.5.** A regularização de imóveis em **áreas ambientalmente protegidas** deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, parágrafos 1º e 3º, da Lei nº 11.977/09, e nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/12.
- **274.** Considera-se **situação consolidada** aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio, sob exclusiva responsabilidade do Município.

## Regularização Fundiária e Meio Ambiente - NSCGJ

### Lei 11.977/09

**Art. 65.** O **registro** do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de **interesse social** deverá ser requerido ao registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I – certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II – projeto de regularização fundiária aprovado;
- III – instrumento de instituição e convenção de condomínio, se for o caso; e
- IV – no caso das pessoas jurídicas relacionadas no inciso II do art. 50, certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

## SIMPLIFICAÇÃO DO PROCESSO DE REGISTRO

Prefeitura de Jundiaí  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP



### Regularização Fundiária de Interesse Social em andamento

Núcleo	Nº famílias	Situação
VILA ESPERANÇA	112	Urbanização (substituição de barracos de madeira por bôtes e sobrados) em área de APP de côrrego - a 5 metros de distância. <b>Situação:</b> Licenciamento Urbanístico aprovado, aguardando licenciamento ambiental municipal (que está sendo muito difícil conseguir).
NÚCLEO BALSAN	300	Parcelamento irregular de baixa renda em área de encosta com construções em área de risco. <b>Situação:</b> Ação de Usucapão coletiva em andamento (sentença em julho/14)
VILA MARINGÁ e VILA PALMA	110	Urbanização - substituição de barracos de madeira por conjunto habitacional. Licenciamento Urbanístico aprovado, aguardando licenciamento ambiental municipal (fase final)
JD. SALES JUNDIAÍ B		Conjunto CDHU, não tem vias oficiais, as casas possuem frente para viela. Em fase ainda de anexação de áreas para posterior regularização do empreendimento (resp. CDHU)
JARDIM FEPASA	400	Urbanização em área limítrofe à Ferrovia (ainda árvore) e de domínio do DNIT. Regularização de ocupação e conjunto habitacional (sobrado) construídos pelo Poder Público municipal com recursos federais (Programa Habitar Brasil) Em fase inicial, A MAIS COMPLEXA, possibilidade de demarcação urbanística, possui área de risco detectada pelo DNIT.



Prefeitura de Jundiaí  
Cultivar da cidade é cultivar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

RETENTÉM, BURACO DO PIOLHO, JARDIM ANTONIETA E ÁGUA DOCE	405	Parcelamento irregular de baixa renda com construções em área de risco. <b>Situação:</b> Não foi iniciada a Regularização - assentamentos em áreas particulares.
JARDIM SÃO CAMILO	1800 aprox	Reassentamento em construção: 400 u.h. Urbanização em área de encosta com construções em área de risco (área pública) <b>Situação:</b> Não foi iniciada a Regularização - possibilidade de Demarcação Urbanística.
JARDIM NOVO HORIZONTE	3.000	Reassentamento em construção: 1.088 u.h. Urbanização em área desapropriada da Ferrovia (maior parte em área pública) <b>Situação:</b> Não foi iniciada a Regularização - possibilidade de Demarcação Urbanística.
VILA ANA	230	Urbanização em várias fases, com 04 conjuntos habitacionais distintos, em construção 108 u.h. (última fase) - misto de áreas públicas e particulares. Usucapião coletiva em andamento não concluída - possibilidade de Demarcação Urbanística (em estudo com o Oficial do RI)
PARQUE CENTENÁRIO	148	Urbanização em área de APP (remoção das famílias em APP) e limítrofe à linha férrea ainda ativa - Praça desafelada. <b>Situação:</b> Não foi iniciada a Regularização - possibilidade de Demarcação Urbanística.



Prefeitura de Jundiaí  
Cultivar da cidade é cultivar das pessoas

FUMAS - Fundação  
Municipal de Ação Social



DEMACAMP

## OBRIGADO

GABRIEL I F BLANCO

[gabrielblanco.br@gmail.com](mailto:gabrielblanco.br@gmail.com)

CEDEPE – PUC/SP

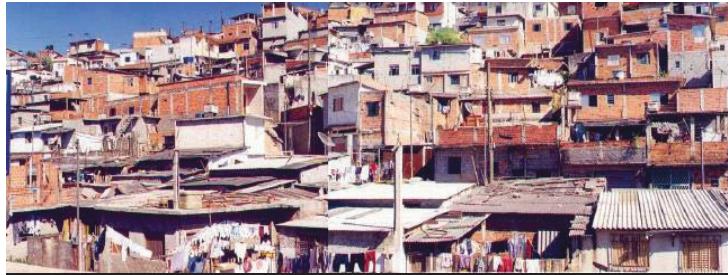
DEMACAMP



## A n e x o E

(Apresentação da Palestra Política  
Municipal de Habitação - Rosana Denaldi)





## PLANEJAMENTO HABITACIONAL E POLÍTICA URBANA

Prof. Rosana Denaldi  
UFABC  
2014

### Estrutura da Aula

1. Política habitacional e a produção da cidade
2. PLHIS e a articulação com a Política Urbana e Ambiental
3. O Caso de Santo André

## O que é habitação?

Produzir  
Moradias      =      Produzir Cidades  
Inclusão Social

- Tradicionalmente, prover moradia no Brasil restringiu-se à produção da unidade residencial, deslocada da sua articulação com o ambiente urbano e sua inserção na cidade (MARICATO, 2001).
- Habitat não é apenas unidade habitacional.
- Articulação:
  - Inclusão/exclusão social / produção de habitação / produção da cidade.
  - Habitação, infra-estrutura, saneamento, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais.

Portanto a Provisão Habitacional envolve ações tais como:

- Construção de novas moradias em locais adequados;
- Acesso a terra urbanizada (localização adequada)
- Apoio a autoconstrução (construção ou ampliação de moradias);
- Regularização;
- Urbanização de favelas (assentamentos precários);
- Reconversão de usos (áreas centrais e industriais);
- Recuperação de áreas ambientalmente protegidas;
- Eliminação de situações de risco

## Como se deu a produção de moradias (e cidade) no Brasil?

## Brasil: Evolução da Política Habitacional

■ Um breve retrospecto do histórico das políticas habitacionais no país demonstra uma notável **ausência do Estado** no planejamento do setor. A política habitacional no país traduziu-se em uma “**não-política**”, ou seja, em uma opção por não atuar na resolução da problemática da moradia.

- O Estado não produziu habitação para população de menor renda;
- O Estado não garantiu acesso a terra urbanizada e adequada.

■ Além disso quando o Estado intervém tratou a questão da habitação como tema de ‘construção de casas’ e não ‘construção de cidades’. “Tradicionalmente, prover moradia no Brasil restringiu-se à produção da unidade residencial, deslocada da sua articulação com o ambiente urbano e sua inserção na cidade”. (MARICATO, 2001)

### Até a década de 60 Criação do BNH

O Estado não intervém (se ausenta); execução de obras de saneamento - cunho sanitário expulsam a população pobre para periferias e favelas.

### Décadas de 60 e 80 Período BNH

O Estado intervém mas não atende a população mais pobre. Política habitacional = programa de construção de casas / construção de conjuntos habitacionais na periferia = segregação sócio-espacial.

### Após década de 80 Extinção do BNH

O discurso muda mas o volume de investimento e subsídio para atender os mais pobres é pequeno. A política habitacional continua pouco articulada com a política urbana.

## Produção do BNH:

“A opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, gerou verdadeiros bairros dormitórios e requereu elevados custos públicos para levar infraestrutura urbana às franjas das cidades onde esses conjuntos eram instalados. Além da dispersão urbana promovida e desarticulada de preocupações fundiárias, a adoção exaustiva de soluções uniformizadas, padronizadas e indiferentes às diversidades regionais do país, gerou um parque habitacional que apesar de expressivo, revelou-se de qualidade questionável” (BONDUKI, 2002).



### Período recente (2003-2012)

O enfrentamento do enorme déficit habitacional acumulado historicamente neste país exige a ampliação dos investimentos na área habitacional e a estruturação institucional e legal do setor. No período 2003-2010, o governo de Luís Inácio Lula da Silva promoveu o desenvolvimento de ações estratégicas em várias frentes, **ampliou significativamente os investimentos** na área habitacional, definiu um **novo desenho institucional e Política Nacional de Habitação (PNH)**.

### Avanços (2003-2013):

- 1. Institucional;**
- 2. Investimento**  
(ampliação do atendimento a população de menor renda)
  - Aumento do investimento e subsídio – a população mais pobre é priorizada.
  - Aumenta investimento em urbanização de favelas (PAC);
  - Aumenta volume de recursos e subsídio para produção de novas moradias (Programa Minha Casa Minha Vida) para população de menor renda (0 a 3 salários mínimos);

<p><b>Avanços institucionais:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulação da Política Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação (SNH);</li> <li>• Criação do Ministério das Cidades;</li> <li>• Instituição de Conselhos (instâncias locais, regionais e nacionais de participação e controle social).</li> <li>• Formulação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab)</li> </ul>	<p><b>Princípios da Política Nacional de Habitação</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Moradia digna como direito e vetor de inclusão social</b> garantindo padrão mínimo de qualidade, infra-estrutura básica, transporte coletivo e serviços sociais</li> <li>2. <b>Função social da propriedade urbana</b> buscando implementar instrumentos de reforma urbana para combater a especulação e garantir acesso à terra urbanizada.</li> <li>3. <b>Questão Habitacional como uma Política de Estado;</b> poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários</li> <li>4. <b>Gestão democrática</b> com participação popular, controle social e transparência nas decisões e procedimentos</li> <li>5. <b>Subordinação das ações em habitação à política urbana</b></li> </ol>		
<p><b>PlanHab: Estratégias urbanas e fundiárias</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ Criar condicionalidades urbanas para o acesso aos recursos do SNHIS, buscando pressionar os municípios e estados para adotarem medidas destinadas a reduzir o custo da terra e combater a especulação, como os instrumentos do Estatuto da Cidade;</li> <li>◎ Inclusão no Plano Municipal de Habitação do <b>dimensionamento da quantidade de terra necessária para atender a demanda habitacional, por faixa de renda e definição da estratégia para obtê-la</b>.</li> <li>◎ Adoção de <b>instrumentos de política fundiária</b> (zoneamento de interesse social, % de obrigatoriedade de terras para HIS em novos parcelamentos, ipu progressivo para imóveis ociosos) <b>associadas a constituição de "reservas" fundiárias e estratégias de intervenção no mercado de solos correspondentes ao dimensionamento incluído no Plano Municipal de Habitação</b>.</li> <li>◎ Adoção de <b>Planos de Expansão Urbana</b> como condição para a extensão do perímetro urbano dos municípios.</li> <li>◎ Propor no processo de revisão da Lei 6766/79, em curso no Congresso Nacional, medidas para ampliar o acesso e baratear a terra legalizada e urbanizada.</li> </ul>	<p>A adesão ao SNHIS é, segundo a Lei Federal nº 11.124/05, condição indispensável para que estados e municípios obtenham acesso aos recursos do FNHIS. No modelo de organização institucional proposto por essa lei, prevê-se que parte dos recursos do FNHIS será destinada a transferências para fundos municipais e estaduais. Esse marco regulatório do setor estabeleceu <b>condições para adesão ao SNHIS</b> e para acesso ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Para aderir ao SNHIS, os estados, municípios e Distrito Federal devem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Termo de Adesão ao SNHIS</li> <li>▪ Constituir um Fundo de Habitação de Interesse Social</li> <li>▪ Constituir de Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social – para gerir os recursos do Fundo e com a participação dos segmentos sociais ligados à área de habitação</li> <li>▪ <b>Elaborar de Plano Habitacional de Interesse Social (PLHIS ou PEHIS)</b></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conteúdos e procedimentos para elaboração dos PLHIS e dos PEHIS estabelecidos na publicação Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, produzida pela SNH e do MCidades e Manual do EAD PLHIS.</li> <li>• Conteúdo: <b>Proposta Metodológica</b> <b>Diagnóstico do setor habitacional</b> <b>Plano de ação</b> <b>Consolidado</b></li> </ul>	<p style="text-align: right;"><b>Conteúdo</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p><b>Diagnóstico</b></p> <p><b>Contexto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção regional e características do município;</li> <li>• Atores sociais e suas capacidades;</li> <li>• Condições institucionais e administrativas;</li> <li>• Marcos legais e regulatórios;</li> <li>• Oferta Habitacional.</li> </ul> <p><b>Necessidades habitacionais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Precariedade habitacional;</li> <li>• Déficit quantitativo e qualitativo;</li> <li>• Demanda demográfica futura;</li> <li>• Produção habitacional: alternativas, padrões e custos;</li> <li>• Quadro geral das necessidades habitacionais.</li> </ul> </td> <td style="width: 50%;"> <p><b>Plano de ação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diretrizes e objetivos</li> <li>• Provisão, adequação e urbanização: linhas programáticas, programas e ações</li> <li>• Linhas programáticas normativas e institucionais</li> <li>• Prioridades de atendimento</li> <li>• Metas, recursos e fontes de financiamento</li> <li>• Monitoramento, avaliação e revisão</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p><b>Diagnóstico</b></p> <p><b>Contexto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção regional e características do município;</li> <li>• Atores sociais e suas capacidades;</li> <li>• Condições institucionais e administrativas;</li> <li>• Marcos legais e regulatórios;</li> <li>• Oferta Habitacional.</li> </ul> <p><b>Necessidades habitacionais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Precariedade habitacional;</li> <li>• Déficit quantitativo e qualitativo;</li> <li>• Demanda demográfica futura;</li> <li>• Produção habitacional: alternativas, padrões e custos;</li> <li>• Quadro geral das necessidades habitacionais.</li> </ul>	<p><b>Plano de ação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diretrizes e objetivos</li> <li>• Provisão, adequação e urbanização: linhas programáticas, programas e ações</li> <li>• Linhas programáticas normativas e institucionais</li> <li>• Prioridades de atendimento</li> <li>• Metas, recursos e fontes de financiamento</li> <li>• Monitoramento, avaliação e revisão</li> </ul>
<p><b>Diagnóstico</b></p> <p><b>Contexto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inserção regional e características do município;</li> <li>• Atores sociais e suas capacidades;</li> <li>• Condições institucionais e administrativas;</li> <li>• Marcos legais e regulatórios;</li> <li>• Oferta Habitacional.</li> </ul> <p><b>Necessidades habitacionais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Precariedade habitacional;</li> <li>• Déficit quantitativo e qualitativo;</li> <li>• Demanda demográfica futura;</li> <li>• Produção habitacional: alternativas, padrões e custos;</li> <li>• Quadro geral das necessidades habitacionais.</li> </ul>	<p><b>Plano de ação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diretrizes e objetivos</li> <li>• Provisão, adequação e urbanização: linhas programáticas, programas e ações</li> <li>• Linhas programáticas normativas e institucionais</li> <li>• Prioridades de atendimento</li> <li>• Metas, recursos e fontes de financiamento</li> <li>• Monitoramento, avaliação e revisão</li> </ul>		

## Articulação com outros Planos



## OS ESTUDOS PARA CONHECIMENTO DO PROBLEMA HABITACIONAL

### Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)

ação para conhecer os riscos associados à moradia

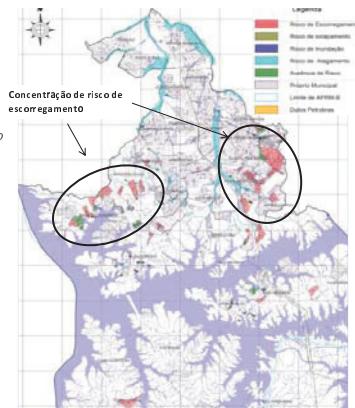
95 áreas mapeadas em campo

63 áreas com risco confirmado pelo PMRR

203 setores de risco

2.910 edificações identificadas nos setores de risco

TIPO DE RISCO	UNIDADES E GRAU DE RISCO		
	R4	R3	R2
Escorregamento	233	1.029	850
Solapamento	4	38	20
Inundação	0	326	213
Alagamento	0	0	197
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>1.393</b>	<b>1.280</b>



## O que é um Plano?

### O que é um Plano?

#### 1. Diagnóstico

Quais são os problemas

Dimensionamento do problema

O que vai acontecer no futuro (evolução dos problemas)

Condicionantes sociais, jurídicas e institucionais

O que já vem sendo feito?

#### 2. Proposta

Quais ações (programas) devem ser desenvolvidas?

Quantificar necessidades (EX: produção habitacional, terra, saneamento)

Quanto custa

Prioridade e estratégia de ação;

## Plano Habitacional

### Financiamento

Volume de investimento? Da onde virão os recursos (fonte)?

### Terra

Disponibilidade de terra? Quantidade e localização.  
Desenvolvidas?

### Marcos regulatórios

Leis, normas e arranjos institucionais

## Município: especificidades

- Competência municipal para regular o uso e ocupação do solo – Acesso a TERRA
- Conhecimento do território
- Conhecimento da precariedade habitacional
- Integração (território): mobilidade, habitação, meio ambiente.

## PLHIS: Estratégia

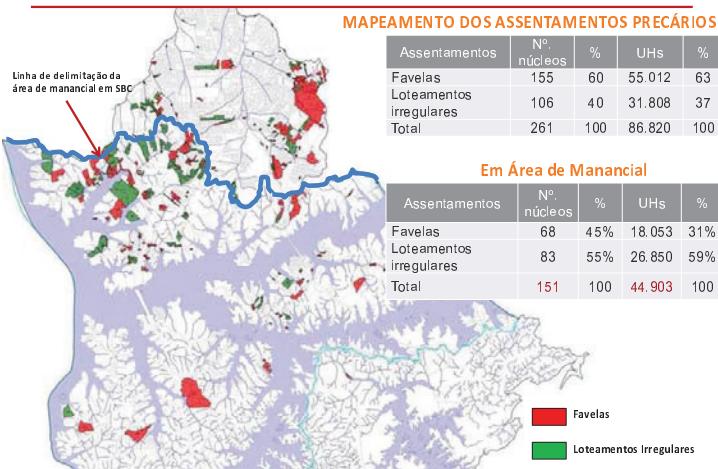
- PLHIS é um instrumento de planejamento e deve ser permanentemente revisado e complementado;
- Tratar conteúdos prioritários para o município;
- Adotar um roteiro simplificado;
- Priorizar a elaboração do diagnóstico:
  - Identificação dos assentamentos precários;
  - Identificação das tipologias de intervenção;
- Identificar e mapear áreas adequadas para Habitação

## PLHIS:

### Diagnóstico:

- Caracterização do município;
- Condições normativas;
- Déficit (IBGE/FJP);
- Assentamentos precários: identificação, mapeamento e quantificação de domicílios.
- Caracterização dos assentamentos e tipos de intervenção
- Estimar quantidade de terra necessária;
- Identificar e mapear áreas adequadas para Habitação;
- Estimar volume de recursos necessários (produção de novas moradias e urbanização)

## OS ESTUDOS PARA CONHECIMENTO DO PROBLEMA HABITACIONAL



## PLHIS:

### Proposta:

- Definir programas e ações;
- Indicar prioridades;
- Indicar fontes de financiamento;
- Indicar canais de participação;
- Indicar (quando couber) necessidade de rever ou complementar os marcos regulatórios.

## Como responder ao déficit, precariedade e demanda futura? O que é necessário?

### Informações levantadas:

- Inadequação
- Déficit:
  - dentro dos assentamentos;
  - fora dos assentamentos
- Demanda futura

Quais os tipos de problemas?

O que precisamos para equacionar estes problemas?

Terra Urbanizada

Novas unidades habitacionais

Urbanização

Regularização

Melhorias Habitacionais

Eliminação e gerenciamento de risco

Outras necessidades

## PLHIS e Terra Urbanizada

### Identificar a quantidade de terras para produção de habitação social

- Déficit acumulado + demanda demográfica futura
- Padrão de ocupação (lote mínimo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, densidade);
- Características do terreno (morfologia e ambiental)

### Identificar a localização das terras

- Definir critérios de mapeamento;

### Delimitação das terras

## Exemplo: PLHIS São Vicente – SP

### Déficit acumulado e demanda futura

Tipo	Déficit	Domicílios
Déficit Quantitativo	Em Assentamentos (a) - em área urbana	9.767
	Fora de assentamentos (b) - em área urbana	9.338
	Sub-Total	19.105
Déficit Qualitativo (c)	Em área urbana (em assentamentos)	17.348
	Em área rural	65
	Total	17.413
Demanda futura prioritária 2009 - 2025	Sem rendimento	3.421
	Ate 1 salário minimo	2.240
	De 1 a 3 salários mínimos	8.003
	Sub-total (até 3 salários mínimos)	13.664
	Total (Déficit quantitativo + demanda futura)	32.769

(a) PMSV / SEURB, 2008. Inclui domicílios que demandam ações de remanejamento, reassentamento e domicílios em núcleos não consolidáveis.

(b) FJP, 2000.

(c) PMSV / SEURB, 2008.

### Critérios para definição das áreas aptas

Localização	Critérios	Observações
No município	Excluir terrenos com áreas menores que 1.000m <sup>2</sup> Excluir as áreas públicas municipais (áreas verdes ou institucionais) conhecidas. Identificar os vazios apenas nas seguintes zonas: UR, UP 1, UP 2, UP 4, e ZHS.	A identificação foi feita pelas equipes da UEM e da SEURB. Definidas na Lei de uso e ocupação do solo (LC nº 271/1999).
Na área insular	Excluir as áreas localizadas na faixa do território entre a praia e a ferrovia. Não demarcação de áreas para as quais se identificarem outras vocações, como, por exemplo, necessidade de ampliação de um equipamento comunitário ou potencialidade para instalação de atividades econômicas (inclusive comércio e serviços necessários à vizinhança).	Em função do alto preço da terra.
Na área continental	Não demarcação das áreas subutilizadas que demandam a aplicação de instrumentos de política urbana para que seja cumprida a função social da propriedade. Considerar, prioritariamente, os terrenos situados na Zona de Expansão Urbana (UP 2) definida na Lei de uso e ocupação do solo (LC nº 271/1999).	Isso porque plano diretor vigente nomeia o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (e sucedâneos), mas não o regulamento, competência, fazendo impossível da implementação da planilha diretor, em curto prazo.
		Segundo a Lei, as áreas incluídas na UP 2 são contíguas ou próximas às já urbanizadas, apresentando condições favoráveis quanto à acessibilidade e infra-estrutura. Além disso, essa localização contribui para integrar a nova população à que já se encontra no local.

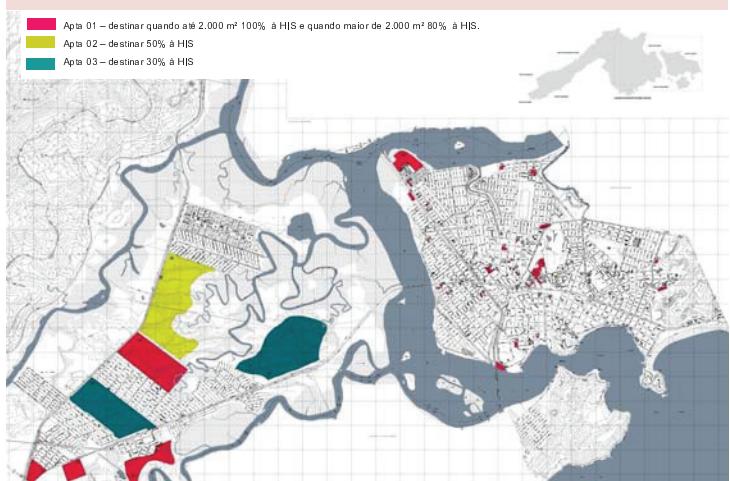
Tabela - VAZIOS URBANOS

Total em metros quadrados levantados 5.462.835,86

Total em metros quadrados aptos a HIS 2.781.352,85

Classe de Terreno	Área (m <sup>2</sup> )	Número de Terrenos
Pequeno	>1.000 <20.000	32
Médio	>20.000 <50.000	2
Grande	>50.000	8

MAPA – Áreas Aptas (Vazios urbanos)



## Quadro geral das necessidades habitacionais

	Programas	Número de Domicílios	Custo Total (R\$)
Dentro dos assentamentos	Urbanização	Simples	8.231 45.270.300
		Complexa	9.117 100.287.000
		Remanejamento (relocação)	1.856 55.780.285
	Reassentamento	Produção habitacional	7.902 236.340.918
Fora dos assentamentos (do tipo favela e loteamento irregular)		Terra	7.902 24.339.740
		Regularização	17.413 5.223.900
		Melhoria habitacional	5.224 26.120.000
		Sub-Total 1	- 469.622.603
Demanda Futura	Produção de novas moradias	Produção habitacional	9.338 279.206.200
		Terra	9.338 28.762.902
		Sub-Total 2	- 307.969.107
	Produção de novas moradias	Terra	13.664 42.087.852
TOTAL (Déficit+ Demanda Futura)	Produção habitacional		13.664 408.676.576
		Sub-Total 3	- 450.764.428
			1.227.756.138

## Articulação da Política urbana e habitacional

### 1. Recuperar a cidade informar

Identificar os assentamentos precários e carências ( acesso a equipamentos e serviços públicos; mobilidade; habitação; saneamento).

### 2. Produção da cidade (novo)

Onde os mais pobres vão morar?  
Quais instrumentos e estratégias podem ser utilizados para ampliar o acesso a terra?

## Política urbana e PLHIS

### Diagnóstico:

#### 1. Marcos legais e regulatórios:

Destacar o que esta sendo aplicado e o que precisaria ser editado ou revisado. Entraves ou limitações na aplicação.

#### Plano Diretor:

Verificar previsão de aplicação de instrumentos para fazer cumprir a função social da propriedade. EX: ZEIS, PEUC, Outorga.

#### 2. Apontar quantidade necessária de terra para solucionar o déficit acumulado e demanda demográfica futura;

#### 3. Mapear “áreas aptas” para HIS (atendimento ao Déficit e Demanda Futura) – Oferta: Apontar disponibilidade de solo urbanizado

## Política urbana e PLHIS

### Estratégia de Ação:

#### 1. Linha programática Normativa: elaboração, complementação ou revisão da legislação municipal.

A partir da analise dos marcos regulatórios apontar conteúdos necessários e definir, quando couber, metas de elaboração e revisão da legislação municipal assim como para sua aplicação.

#### 2. Apontar critérios e estratégias para delimitação de “áreas aptas” como ZEIS.

## Política urbana e PLHIS - ZEIS

### 1. ZEIS de áreas ocupadas

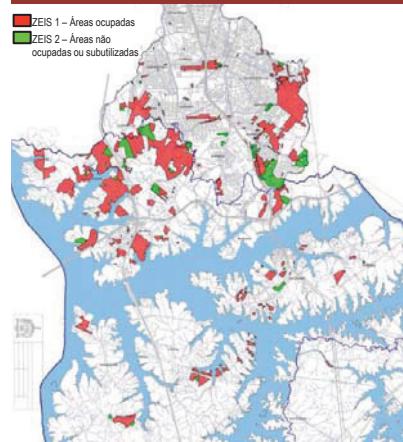
- Identificar assentamentos precários (mapeamento / delimitação);
- Caracterizar o assentamento (consolidado; consolidável; não consolidado)
- Identificar assentamentos de devem ser delimitados como ZEIS no Plano Diretor (revisão) ou Lei complementar.

### 2. ZEIS de Vazios

- Identificar quantidade de terra necessária para enfrentar o déficit habitacional (incluindo a viabilização da urbanização dos assentamentos precários).
- Identificar áreas aptas para HIS
- Delimitar áreas vazias como ZEIS no Plano Diretor ou Lei Complementar.

## ACÕES DE POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL MARCO LEGAL DE NÍVEL MUNICIPAL

### O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO



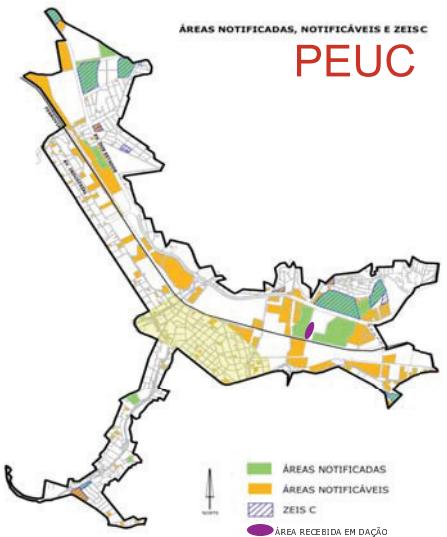
PLANO DIRETOR  
TODAS AS ÁREAS APONTADAS NO MAPEAMENTO COMO ASSENTAMENTO DE INTERESSE SOCIAL FORAM GRAVADAS COMO ZEIS 1

ART. 38 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS se destinam, prioritariamente, à regularização fundiária, requalificação urbanística e socioambiental e produção de habitação de interesse social e de mercado popular.

- **ZEIS 1 - áreas ocupadas** predominantemente por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover recuperação urbanístico-ambiental, regularização fundiária ou produção de habitação de interesse social;
- **ZEIS 2 - constituídas por áreas não edificadas ou subutilizadas**, destinadas à produção de habitação de interesse social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

## Política urbana e PLHIS - PEUC

- Notificar para **Parcelamento, edificação e urbanização compulsórias** as áreas delimitadas como ZEIS de vários ou outras destinadas a HIS.
  - Aplicação simultânea de dois instrumentos urbanísticos para induzir a destinação da terra para HIS.
    - ZEIS: restrição de zoneamento
    - PEUC: obrigação de edificar
- EX: Santo André; SBCampo; São Paulo



## Política urbana e PLHIS - Outorga

- Recursos podem ser direcionados para Fundo de Habitação ou Fundo de urbanização;
- Podem ter destinação vinculada:
  - Urbanização de favelas;
  - Aquisição de terras;
  - Produção de novas moradias;
  - Produção de equipamentos em áreas com urbanização precária (periféricas).

## Política urbana e PLHIS

Outras estratégias:

- Mix de usos e faixas de renda
- Reserva (terra ou unidade) para HIS em empreendimentos voltadas a outros setores;
- Conceito de HIS e sua regulamentação

## Articulação da Política ambiental e habitacional

### 1. Identificar os conflitos socioambientais (situações existentes)

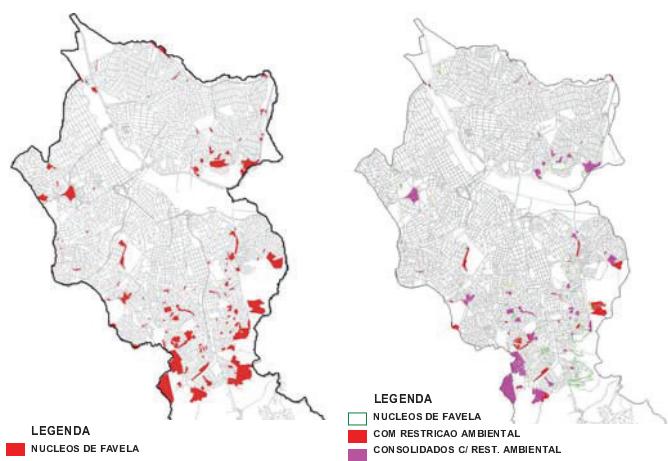
Identificar os assentamentos precários localizados em áreas ambientalmente sensíveis ( APPs ; APM; outras).

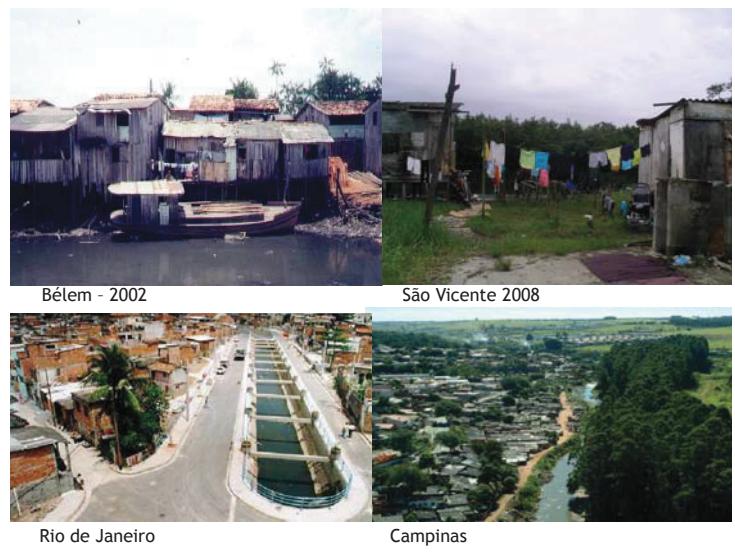
Elaborar diagnóstico integrado e definir estratégia geral de ação intersetorial.

### 2. Novos assentamentos (novo)

Diagnóstico integrado

### Santo André: assentamentos precários com restrições ambientais - APPs





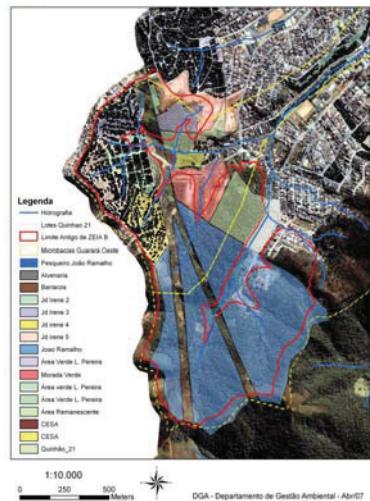
### Descaracterização da APP e adensamento da sub-bacia

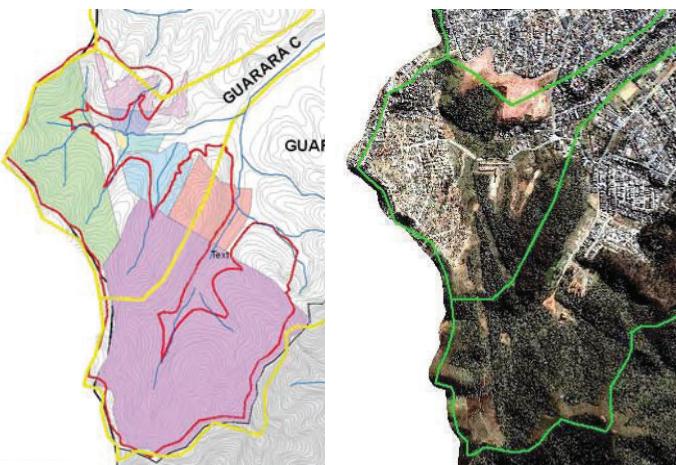
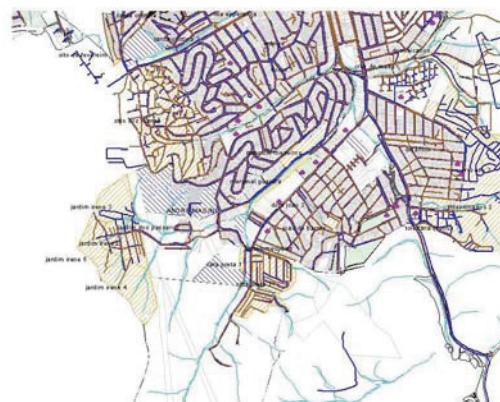
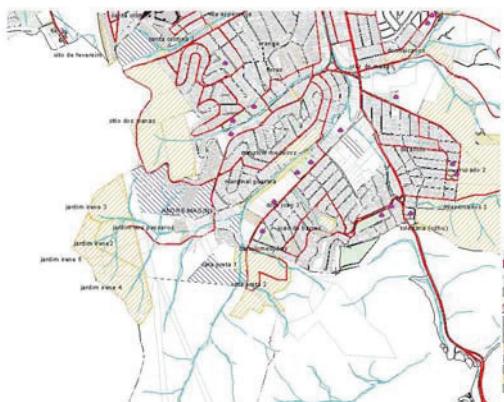
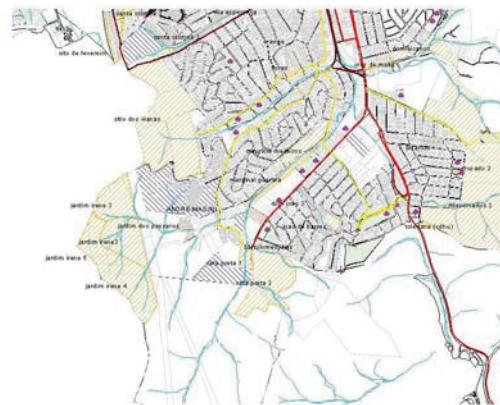


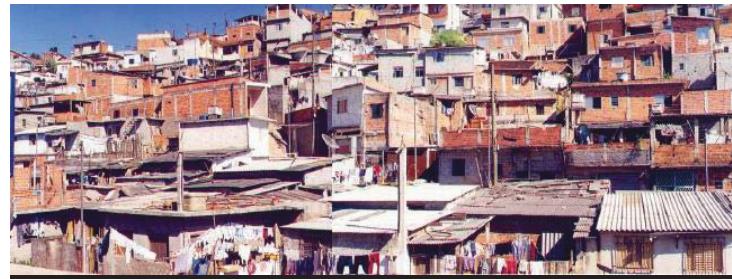
### 2. Quando aplicar a resolução? adensamento da subbacia



### Recomendações: análise da microbacia





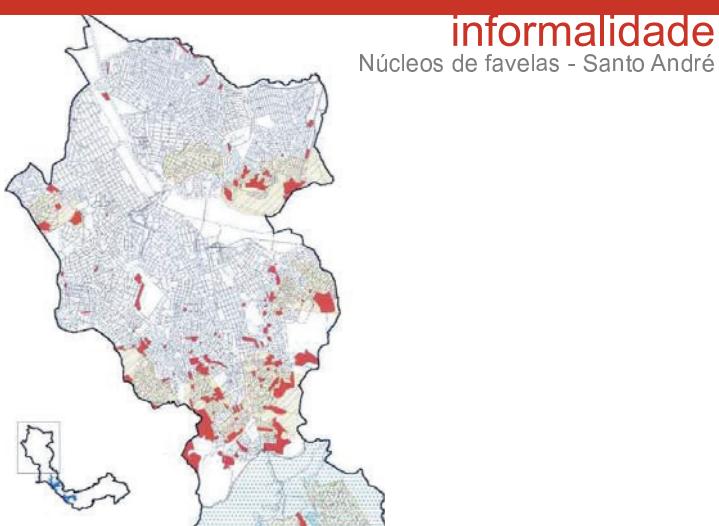
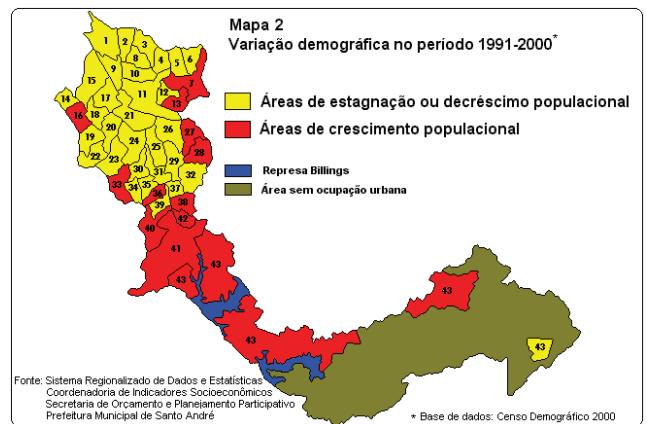


## PLANEJAMENTO HABITACIONAL E POLÍTICA URBANA Parte II

Prof. Rosana Denaldi  
UFABC  
2014

### Estrutura da Aula

1. Política habitacional e a produção da cidade
2. PLHIS e a articulação com a Política Urbana e Ambiental
3. O Caso de Santo André



Santo André  
Política Habitacional  
evolução

## Santo André

Intervenção em favelas

1989 - 1992

- Início de Implementação do Programa de Urbanização de Favelas;
- Criação da Legislação especial: ZEIS
- Criação do Fundo e Conselho Municipal de Habitação;
- Criação da EMHAP

## Santo André

Intervenção em favelas

1997 - 2008

- Aprimoramento do Programa de Urbanização de Favelas;
- Ampliação das modalidades de intervenção;
- Participação Popular – OP;
- Ação Matricial – Inclusão Social (SAMI);
- Integração favela-cidade;
- Articulação da política habitacional com a política urbana;

## Política Habitacional

linhas de ação

Urbanização e regularização de assentamentos precários (favelas);

Provisão de novas oportunidades Habitacionais.

## Urbanização

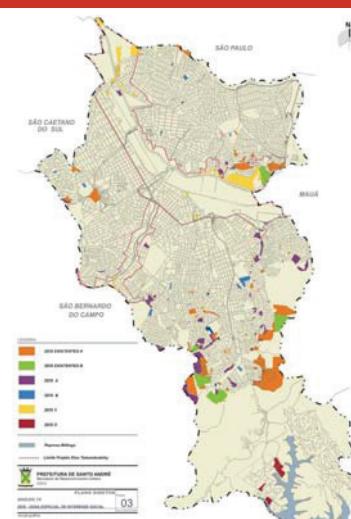
Estratégias de Intervenção

- Articulação da política de urbanização de favelas com as propostas de planejamento e gestão urbana;
- Participação popular;
- Ação matricial e enfoque intersetorial objetivando combater a exclusão social;
- Integração favela-cidade.

## Urbanização

Plano Diretor

- Delimitação de áreas vazias (públicas e privadas) para uso habitacional – habitação social;
- Aplicação de instrumentos urbanísticos para combater a especulação imobiliária – utilização de instrumentos para promover a urbanização e edificação compulsória;
- Legislação específica para promover a urbanização e regularização das favelas;
- Democratização da gestão urbana.



## Urbanização

Zonas Especiais de interesse Social

## Urbanização

Participação popular



## Urbanização

Participação popular

- No nível da cidade: Orçamento Participativo:
  - Definição de investimentos;
  - Priorização das intervenções/urbanizações;
- Movimento social de Moradia: Conselho Municipal de Habitação;
- No nível da favela:
  - Comissão de moradores;
  - Grupos de moradores;
  - Observatório (Pós-urbanização)

## Urbanização

Intervenção em favelas

1. Urbanização Integral (Santo André Mais Igual)
2. Intervenções pontuais
3. Obras emergenciais
4. Regularização Urbanística e Fundiária
5. 'Melhor Ainda' (requalificação e melhorias habitacionais)
6. Contenção de novas ocupações (Defesa do Patrimônio)

## Urbanização em Santo André

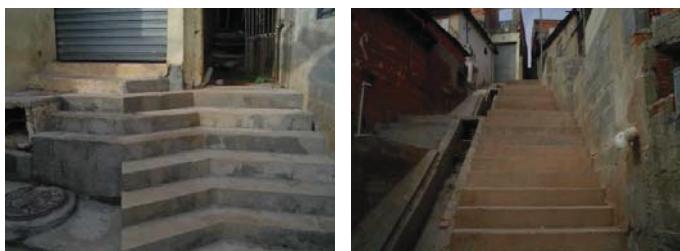
Obras emergenciais



Espírito Santo

## Urbanização em Santo André

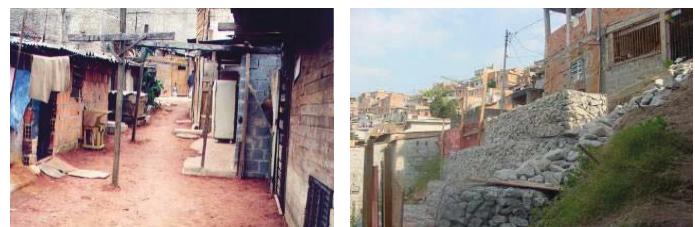
Intervenções pontuais



Gregório de Mattos

## Urbanização em Santo André

Intervenções pontuais



Jardim São Bernardo

Sítio dos Vianas

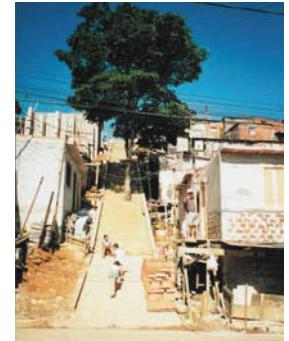
## Urbanização em Santo André

Urbanização gradual



## Urbanização em Santo André

Urbanização



Tamarutaca

## Urbanização em Santo André



Quilombo II

## Urbanização em Santo André

Urbanização



Capuava

## Urbanização em Santo André

Urbanização



Jardim Primavera

## Urbanização em Santo André

Requalificação habitacional



depois

## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



Sacadura Cabral

## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



Sacadura Cabral

## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



## Urbanização

- Execução de obras de saneamento e infraestrutura;
- Reparelamento especial - lote mínimo;
- Produção habitacional
- Construção de equipamentos urbanos;
- Eliminação de situações de risco;
- Apoio à autoconstrução;
- Observatório – Qualidade dos serviços;
- Regularização fundiária do assentamento.

- Provisão de equipamentos sociais (praças, creches, Centro Comunitário, Posto de Saúde);
- Construção de centros de negócios e Serviços;
- Remoção (quando necessária) para áreas dotadas de infra-estrutura e equipamentos (áreas centrais);
- Adoção de linguagem (arquitetônica e urbanística) da cidade;
- Combinação de usos: residencial, comercial, serviços;
- Combinação de diferentes padrões construtivos – demandas (faixas de renda)

## Urbanização

Integração Favela-Cidade

## Urbanização



## Urbanização



## Sacadura Cabral



## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana

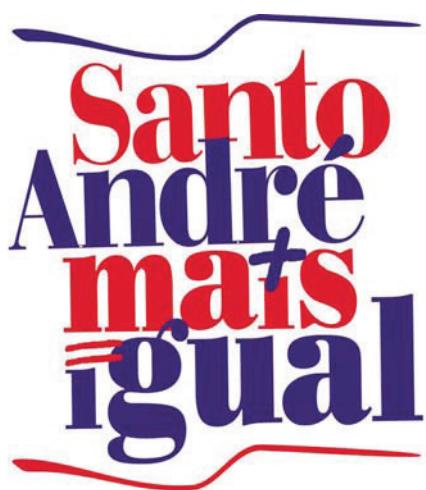


## Urbanização em Santo André

Dimensão urbana



Implantação de Infra-estrutura: áreas verdes e de lazer, equipamentos comunitários



### Ação Matricial – Inclusão Social

- Pressuposto: A exclusão é multidimensional e a pobreza e exclusão se concentram territorialmente;
- Integração e territorialização das ações é importante estratégia para promover a inclusão social;
- Aplicação conjunta e simultânea, num mesmo território da cidade (favelas) de programas voltados à inclusão social os quais são gerenciados de forma horizontal e participativa;

### Santo André Mais Igual Eixos de atuação

- Dimensão Urbana
- Dimensão Social
- Dimensão Econômica

Para dar conta destas três dimensões foram:

- articulados 14 projetos;
- envolvidas diretamente 5 Secretarias de Governo (órgãos municipais):
  - Secretaria de Inclusão Social e Habitação,
  - Secretaria de Saúde,
  - Secretaria de Educação e Ensino Profissionalizante,
  - Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Ação Regional.

### Urbanização em Santo André Prêmios

- 2003 : Indicação entre as 20 melhores práticas na feira virtual de governança local – ONU
- 2002 : Prêmio Internacional de Dubai de Melhores Práticas do UN-HABITAT.
- 2001: Prêmio Caixa Econômica Federal de Melhores Práticas em gestão local (selecionada entre as 10 melhores práticas - com destaque para urbanização da favela Sacadura Cabral)
- 2001 : Conferência das Nações Unidas - UN HABITAT - Istambul + 5 (selecionada entre as 16 melhores práticas)
- 2000 : Prêmio Gestão Pública e Cidadania concedido pela FGV e Fundação Ford

### Diretrizes

Produzir diagnóstico integrado;

- Articular as intervenções nos núcleos com recuperação urbanística e ambiental de setores da cidade (bairro, micro-bacia hidrográfica);
- Promover a articulação de programas de produção habitacional e urbanização para atender a população de favelas;
- Promover ações multisectoriais integradas;
- Participação da população;
- Articular processos de urbanização e regularização fundiária;

## Plano Diretor

### Função social da propriedade urbana

#### Plano Diretor

- Delimitação de áreas vazias (publicas e privadas) para uso habitacional – habitação social;
- Aplicação de instrumentos urbanísticos para conter e recuperar a valorização imobiliária;
- Aplicação de instrumentos para promover a urbanização e edificação compulsória;
- Legislação específica para promover a urbanização e regularização das favelas;
- Preservação e recuperação ambiental
- Democratização da gestão urbana;

## acesso a terra Legislação

- 1989: Instituiu Lei de ZEIS
- 2004: Instituiu Plano Diretor Participativo
- 2006: LUOPS
  - ZEIS
  - PEUC: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
  - Plano Municipal de Habitação
  - PLAGESAN

## função social da propriedade

A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- **habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;**
- **atividades econômicas geradoras de emprego e renda;**
- **proteção do meio ambiente;**
- **preservação do patrimônio cultural.**

## plano diretor Instrumentos urbanísticos

- **ZEIS (áreas vazias e ocupadas)**
- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**
- **IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos**
- **Outorga onerosa do Direito de Construir**
- **Transferência do Direito de Construir**
- **Direito de Preferência**
- **Direito de Superfície**
- **Estudo de Impacto de Vizinhança**
- **Conselho e Fundo Municipal de Política Urbana**
- **Sistema de Informações Municipais**

## Plano Diretor

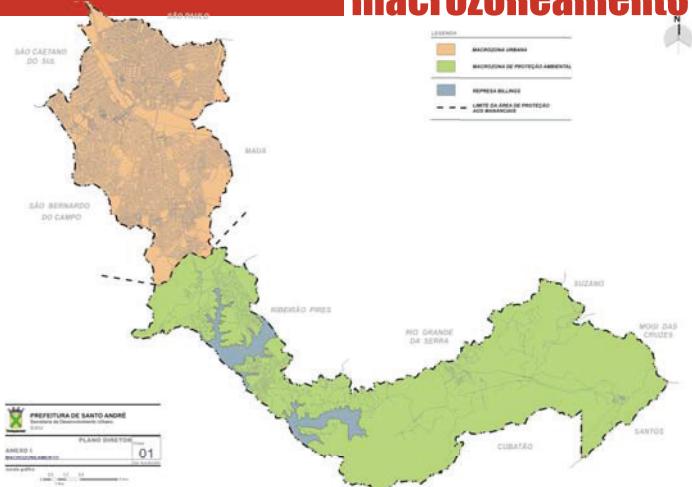
### MACROZONA URBANA

- Zona de Qualificação Urbana
- Zona de Reestruturação
- Zona de Recuperação Urbana
- Zona Exclusivamente Industrial

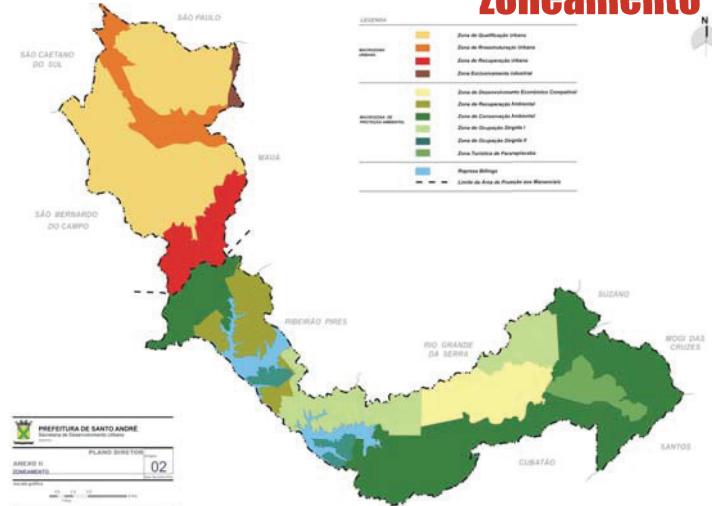
### MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

- Zona de Conservação Ambiental
- Zona de Recuperação Ambiental
- Zona de Ocupação Dirigida 1
- Zona de Ocupação Dirigida 2
- Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível
- Zona Turística de Paranapiacaba

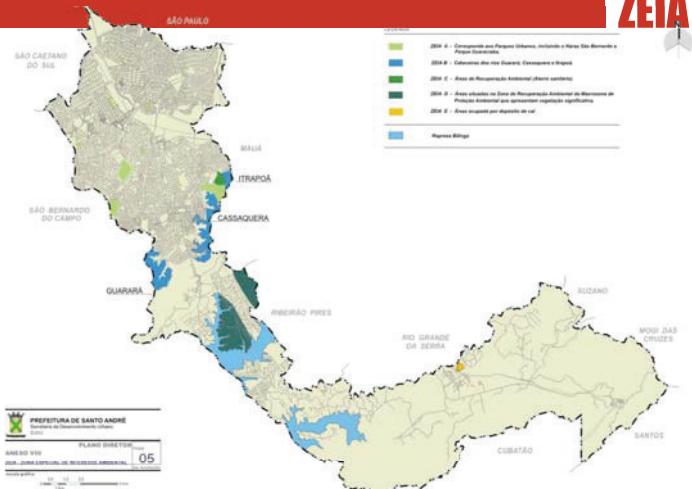
## macrozoneamento



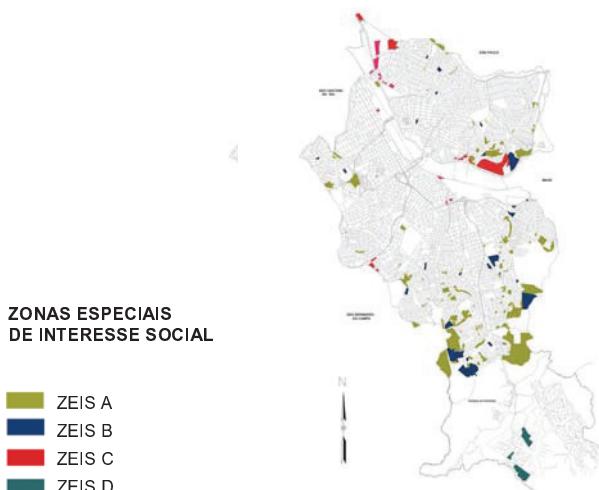
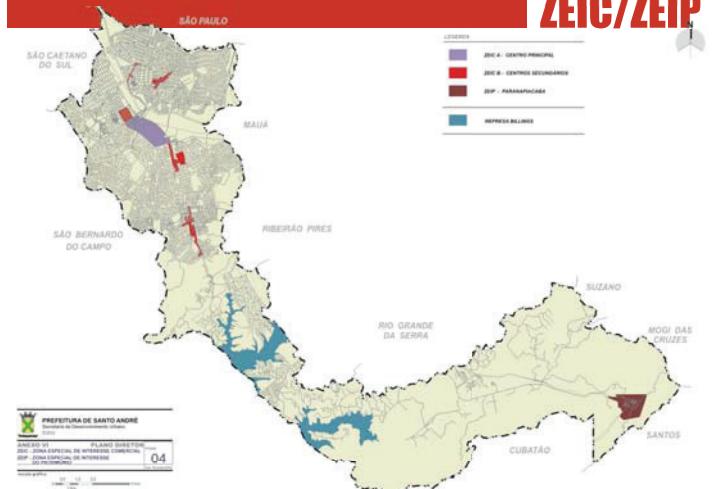
## zoneamento



## ZEIA



## ZEIC/ZEIP



## Habitação de Interesse Social HIS

a) Renda familiar mensal menor ou igual a 3 salários mínimos

b) Renda familiar mensal entre 3 e 10 salários mínimos e renda per capita menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos

c) Removidas de assentamentos precários, para eliminar risco ou viabilizar projetos de urbanização específica

HIS, poderá ser produzido pelos seguintes agentes:

- Órgãos da administração Direta;
- Empresas com controle acionário do Poder Público;
- Institutos previdenciários estatais;
- Entidades representativas dos futuros moradores conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- Cooperativas habitacionais conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- Entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público ou com a Caixa Econômica Federal para essa finalidade.

## Habitação de Mercado Popular - HMP

- a) Renda familiar mensal acima de 3 até o equivalente a 10 salários mínimos, excetuando-se as famílias ou pessoas com renda per capita mensal menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos
- b) Área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 60m<sup>2</sup>;
- c) No máximo uma vaga de estacionamento por unidade.
- Produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas populares
- HMP observará o coeficiente de aproveitamento máximo permitido sem cocontrapartida
- Poderá ser produzido dentro ou fora das ZEIS

## Parâmetros HIS

### Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo em ZEIS B e C para HIS

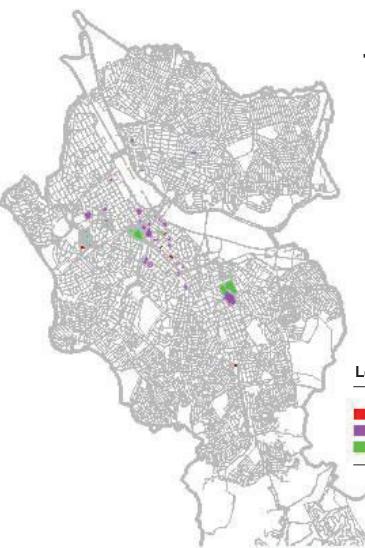
- Área dos lotes variando entre 50m<sup>2</sup> e 125m<sup>2</sup>;
- 20% dos lotes oriundos do parcelamento poderão ter metragem reduzida para 42m<sup>2</sup>;
- Para lotes com mais de uma unidade habitacional, deverá ser observada quota mínima de 31,25m<sup>2</sup>/unidade habitacional;
- Testada mínima de 3,50m;
- Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,50;
- Taxa de Ocupação do Solo máxima: 75%;
- Recuos obrigatórios: 2,50m no terceiro pavimento acima do nível da rua, os demais isentos;
- Número máximo de pavimentos: 4, sendo 2 acima do térreo;
- Gabarito máximo: 9m;
- Para uso misto, prevalece o estabelecido para o uso residencial;
- Taxa de permeabilidade: 15%.

Santo Andre

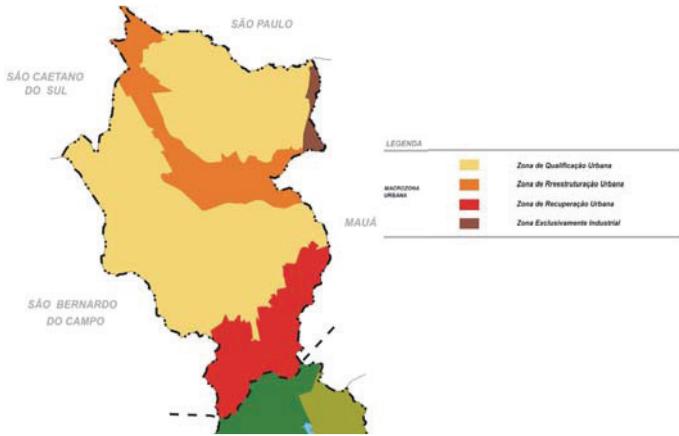
### Conjunto Av. Áurea



- Área total do terreno 4.400 m<sup>2</sup>
- Nº de lotes 44
- Área do lote 44 m<sup>2</sup>
- Embrião 24 m<sup>2</sup>
- Valor do terreno ..... R\$ 779.886,77  
(fev. 2000) ..... R\$ 177,20 / m<sup>2</sup>
- custo terreno/familia ..... R\$ 18.570,00
- custo infra-estrutura + embrião .... R\$ 14.000,00 (57% do total)



## Santo André



## plano diretor

Parâmetros urbanísticos

ZONA	USOS (1)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
			Mínimo (2)	Básico	Máximo	Operação Urbana		
QUALIFICAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34			67	15
		multifamiliar (3)	0,20	2,50	4,00	5,40	(3)	15
	não residencial		0,20	1,34	2,00	4,00	67	15
REESTRUTURAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,40	1,34			67	15
		multifamiliar (3)	0,40	3,00	4,00	5,40	(3)	15
	não residencial		0,40	1,50	3,00	4,00	75	20
RECUPERAÇÃO URBANA	residencial	unifamiliar	0,20	1,34			67	15
		multifamiliar (3)	0,20	2,50			(3)	15
	não residencial		0,20	1,34			67	15
EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	industrial e correlatos			1,50	3,00		75	20

O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Política Urbana caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

## outorga onerosa do direito de construir

•Outorga até o coeficiente máximo para os usos residencial multifamiliar e não-residencial nas zonas: de Qualificação e Reestruturação;

• Recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (ouvido o CMPU), para aplicação em:

HIS, em todo o município;

Infra-estrutura e equipamentos públicos na Zona de Recuperação Urbana

• Recursos coeficiente máximo, sem contrapartida financeira, na produção de HIS e HMP

## Transferência do direito de construir

Podem transferir potencial os imóveis:

- de interesse do patrimônio (100%)
- lindeiros ou defrontantes a parques (50%)
- exercendo função ambiental essencial (100%)
- servindo a programas de urbanização e regularização fundiária de interesse social, que venham a ser doados ao município (50%)

Só aplicável à Macrozona Urbana, vedada a transferência para as Zonas de Recuperação Urbana e Exclusivamente Industrial, assim como para áreas de operações urbanas consorciadas.

## operações urbanas consorciadas

Áreas onde poderão ser aprovadas uma ou mais operações, em perímetro contínuo ou descontínuado:

• Projeto Eixo Tamanduatehy

• ZEICs

Poderão ser usados coeficientes maiores para o uso residencial multifamiliar

As operações serão objeto de lei, submetida previamente ao CMPU, antes de sua entrega à Câmara Municipal

**Produzir  
Moradias**

=

**Produzir Cidades  
Inclusão Social**