



JUIZ DE FORA
P R E F E I T U R A

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

QUAL O LUGAR DA HABITAÇÃO NO NOVO PLANO DIRETOR DE JUIZ DE FORA?

**Painel apresentado no CMH
13 de maio de 2015**

Por

Fabrício Fontenelle

Janaina Lawall

Letícia Zambrano

**Habitação de Interesse Social:
construir casas é suficiente?**

Apresentação

- Histórico da Habitação Social no Brasil
 - Período Pré Constituição Federal de 1988
 - Constituição Federal de 1988
 - PDDU/JF
 - Estatuto da Cidade
 - Política Nacional de Habitação
- Plano Municipal de Habitação
- Revisão PDDU/JF
- Elementos presentes em Planos Diretores de outras cidades brasileiras

Breve histórico

Final Séc. XIX

- Surge o problema habitacional em função de grande movimento migratório do campo para as cidade;
- Habitações pelo mercado privado visando lucro;
- Produção com baixo investimento e baixa qualidade construtiva.
- Graves problemas de insalubridade.
- Primeira legislação de controle do solo urbano, códigos de posturas e códigos sanitários.

1930/45

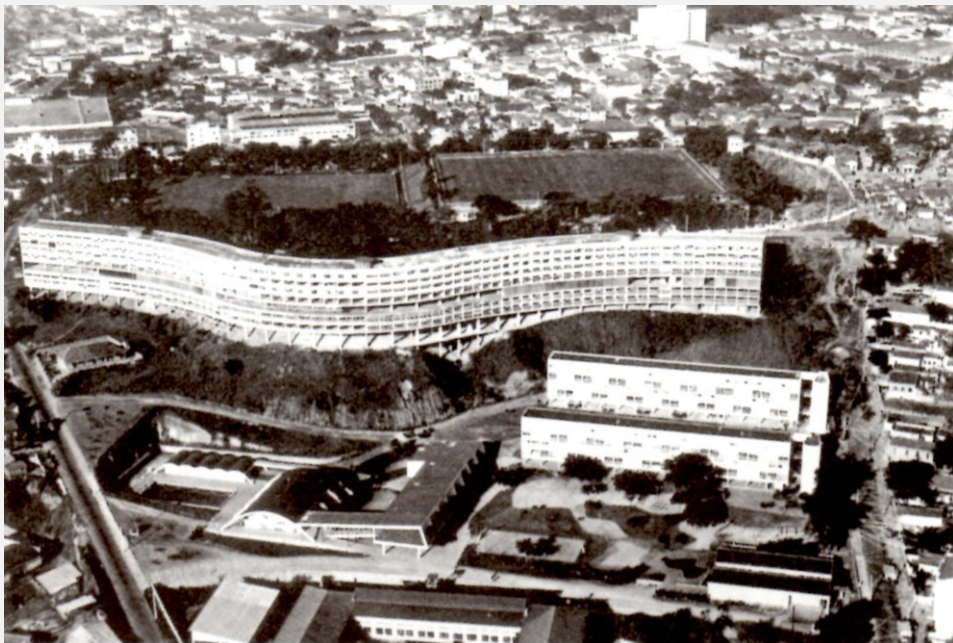
- Difusão da ideia de habitação social no Brasil.
- Desestímulo à produção privada e criação da Lei do Inquilinato ;
- Órgãos públicos encarregados de financiar ou produzir habitações: Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e Fundação da Casa Popular (FCP).

1945/64

- Redução na produção para locação, despejos;
- Favelas e o auto-emprego em loteamentos precários na periferia;
- Estado financiou e construiu moradias, regulamentou as locações, mas omitiu-se nas periferias, permitindo ocupações irregulares do solo.

1964/86

- Criado o Banco Nacional de Habitação (BNH);
- Política de financiamento estruturando o setor habitacional;
- Produção habitacional em grande escala;
- Urbanização informal seguiu intensificando-se;
- Baixa qualidade arquitetônica e construtiva , levando à redução de preços e a falência do SNH.



Conjunto Residencial do Pedregulho.

Arquiteto Affonso Eduardo Reidy

(imagem: Bonduki, 1998;

http://www.brasilartesciclopedias.com.br/nacional/reidy_affonso06.htm)



Conjunto Residencial de Iagoinha.

Engenheiros White Lório da Silva, José Barreto de Andrade e Antônio Neves

(imagem: <http://arquiteturapaisagismo.blogspot.com.br/2013/01/conjunto-habitacional-iapi-projeto-de.html>)



Breve histórico

1986/2001

- Ausência de uma Política habitacional;
- O financiamento minguou e os problemas de moradia se acentuaram;
- Descentralização dos programas habitacionais: governos estaduais e municipais lançaram programas habitacionais financiados com fontes alternativas;
- Surgiram programas inovadores: projetos participativos, auto-gestionários, reconhecimento da cidade real, urbanizações de favelas, intervenções em habitações em áreas centrais;
- A constituição de 1988 **estabelece a função social da propriedade e torna** a habitação uma atribuição concorrente entre Governo Federal, Estados e Municípios.
- **Em 2000, em Juiz de Fora é aprovado o PPDU**
- Em 2001, aprovado o Estatuto da Cidade que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988.

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



Função social da propriedade

Constituição Federal de 1988

Capítulo I - Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Capítulo II - Da Política Urbana

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano: Plano Diretor; Função social da propriedade urbana; desapropriações.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

PDDU/JF - 2000

Art. 5º A propriedade imobiliária em particular e, especialmente **o direito de construir, se subordinam aos interesses da coletividade** e devem atender, no mínimo e simultaneamente, às seguintes exigências: ...

Estatuto da cidade - 2001

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta lei.

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora (Juiz de Fora, 2000)

Instrumento (lei), definido pela Constituição de 1988, que visa orientar os agentes públicos e privados na produção e na gestão da cidade.

É o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

O objetivo do PDDU é orientar o pleno desenvolvimento da função social da cidade, buscando atender o direito de acesso do cidadão a moradia, ao transporte, aos serviços e equipamentos urbanos e à preservação, proteção e recuperação dos patrimônios ambiental, arquitetônico e cultural.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora (Juiz de Fora, 2000)

Art. 18 - São diretrizes gerais referentes à habitação:

- I - **assegurar a todo cidadão o direito à moradia**, mediante:
 - a) **o aperfeiçoamento das legislações urbanística e edilícia**, com o objetivo de ampliar o universo da população com acesso ao mercado formal de habitação;
 - b) **a inserção das favelas e dos loteamentos irregulares no planejamento da cidade**, visando a constituição de bairros ou a sua integração com aqueles onde estejam situados;
 - c) **o estabelecimento de programas de assentamento** para a população de baixa renda, promovendo a sua regularização fundiária.
- II - **priorizar**, para fins de assentamento das populações de baixa renda, **a oferta de lotes urbanizados e a construção de moradias de baixo custo para pessoas removidas de áreas de risco**, áreas "non aedificandi" e outras de interesse público.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora (Juiz de Fora, 2000)

Art. 30 - Área de Especial Interesse Social (AEIS) é a área de ocupação loteamento irregular, não titulado, clandestino ou abandonado, cuja declaração de especial interesse objetiva sua regularização urbanística ou fundiária, mediante a elaboração de projetos específicos.

§ 1º - Constituem AEISs, sem prejuízo de outras criadas por Lei, aquelas configuradas nos Mapas 04 a 15 e descritas nos Quadros 10A e 10B do Anexo Único desta Lei.

§ 2º - **As AEISs caracterizam-se pela existência de assentamentos desprovidos dos padrões mínimos de infraestrutura** (água, luz e esgoto), acessibilidade, habitabilidade ou por irregularidade na titulação dos lotes, o que as coloca numa situação de segregação social.

Art. 31 - As AEISs constituem-se em dois grupos de assentamentos que se diferenciam pela forma com que se relacionam com o Poder Público:

I - as **ocupações espontâneas**, desprovidas ou com condições precárias de infraestrutura, serviços e equipamentos básicos, implantadas em áreas consideradas de risco de desabamento e/ou insalubridade e estão descritas no Quadro 10A do Anexo Único desta Lei.

II - os **assentamentos já submetidos a algum tipo de intervenção do Poder Público**, nos aspectos de infraestrutura ou equipamentos, ou que tenham sua situação fundiária regularizada, mas que ainda se encontrem em condições precárias de habitabilidade e estão descritas no Quadro 10B do Anexo Único desta Lei.

Art. 32 - As AEISs serão objeto de projetos específicos e multidisciplinares, coordenados pelo IPPLAN e envolvendo a participação das comunidades interessadas, considerando-se a complexidade e a especificidade de cada caso.

Parágrafo Único - Os **Planos Locais de Urbanificação** traçarão as diretrizes básicas de intervenção nas AEISs para cada Unidade de Planejamento, definindo seus limites, objetivos e prioridades.

Estatuto da Cidade

- Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, entre outros.
- Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.
- Define os instrumentos da política urbana.

Breve histórico

2001/2015

Em 2003, criado o Ministério das Cidades, que centraliza a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, visando integrar as políticas ligadas à cidade.

- Em 2004, lançada a Política Nacional de Habitação.
- Em 2008, lançado o Plano Nacional de Habitação - PlanHab
- Em 2009, o governo lança o Programa Minha casa Minha Vida, uma das estratégias do PlanHab (produção de moradias novas) e estratégia de enfrentamento da crise mundial, através do estímulo à construção.

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



Política Nacional de Habitação (2004)

Objetivo geral:

Promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo assim, para a inclusão social.

Componentes principais:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários;
- Urbanização, regularização fundiária e inserção de assentamentos precários;
- Provisão da habitação e;
- Integração da política de habitação à política de desenvolvimento urbano.

Objetivos:

- I. **Universalizar o acesso à moradia digna em um prazo a ser definido no Plano Nacional de Habitação**, levando-se em conta a disponibilidade de recursos existentes no sistema, a capacidade operacional do setor produtivo e da construção, e dos agentes envolvidos na implementação da PNH;
- II. **Promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;**
- III. **Fortalecer o papel do Estado na gestão da Política** e na regulação dos agentes privados;
- IV. **Tornar a questão habitacional uma prioridade nacional**, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes, objetivando potencializar a capacidade de investimentos com vistas a viabilizar recursos para sustentabilidade da PNH;
- V. **Democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;**
- VI. **Ampliar a produtividade e melhorar a qualidade** na produção habitacional; e
- VII. **Incentivar a geração de empregos e renda** dinamizando a economia.

Instrumentos:

I. Sistema Nacional de Habitação (SNH):

- estabelece as bases do desenho institucional que se propõe participativo e democrático;
- prevê a integração entre os três níveis de governo e com os agentes públicos e privados envolvidos com a questão;
- define as regras que asseguram a articulação financeira, de recursos onerosos e não onerosos, necessária à implementação da Política Nacional de Habitação.
- São criados dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado.

II. **Desenvolvimento Institucional:** por meio do Plano de Capacitação e Desenvolvimento Institucional para viabilizar a sua implementação de forma descentralizada.

III. **Sistema de Informação, Avaliação e Monitoramento da Habitação:** processo permanente de revisão e redirecionamento da política e de seus programas.

IV. **Plano Nacional de Habitação:** que deverá estabelecer: metas, linhas de financiamento e os programas habitacionais e de urbanização.

Plano Nacional de Habitação (2008)

- Um dos mais importantes instrumentos para a implementação da nova Política Nacional de Habitação – PNH.
- Estratégia dos quatro eixos estruturadores da política habitacional:
 - modelo de financiamento e subsídio;
 - política urbana e fundiária;
 - arranjos institucionais e;
 - cadeia produtiva da construção civil.
- O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e o Plano de Aceleração do Crescimento – PAC foram criados dentro do conjunto de diretrizes e ações previstas no PlanHab.

- **Objetivos específicos:**
 - **Identificar fontes de recursos para alimentar a política de habitação;**
 - **Estabelecer a forma de articulação dos recursos dos três níveis de governo;**
 - **Definir as diretrizes para priorizar o atendimento à população de baixa renda;**
 - **Estabelecer metas físicas** para a resolução dos problemas identificados;
 - **Desenvolver critérios, além da renda familiar, para definir a faixa prioritária de atendimento** e a indicação de grupos conforme sua capacidade de pagamento;
 - **Estabelecer metas financeiras** para direcionar recursos para as prioridades de atendimento;
 - **Formular mecanismos de fomento à produção** e apoio à cadeia produtiva da construção;
 - **Articular os programas** de caráter nacional e as linhas de financiamento;
 - **Propor a articulação institucional do conjunto de atores** públicos, privados e demais agentes sociais afetos ao setor habitacional;
 - **Propor medidas de política urbana e fundiária;**
 - Criar as bases para a montagem de um **sistema de monitoramento e avaliação;**
 - **Orientar a elaboração dos planos habitacionais** de âmbitos estadual e municipal.

Plano Municipal de Habitação de Juiz de Fora (2007)

Objetivos Gerais:

- **Garantir o direito à moradia e permitir o acesso à terra** como condição de cidadania.
- **Estabelecer parâmetros de prioridade** do atendimento.
- **Estimular o desenvolvimento de ações habitacionais** por agentes públicos e privados, respeitando-se a sustentabilidade econômica, social e ambiental.
- **Contribuir para a integração social evitando a segregação** e possibilitando à cidadania o direito à cidade.

Déficit Habitacional

- Cálculo - base reflexiva: metodologia Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades (2005); **Pesquisa Amostral CPS/UFJF 2006; “Inadequação” – regularização fundiária EMCASA .**
- **Imóveis a construir**
- **Imóveis a reformar**
- **AEIS (parte importante do - Prioridades do PMH: tratamento emergencial AEIS existentes e alternativas para impedir surgimento de novas áreas.**

Crescimento do Déficit, 2000-2006

- Déficit **habitacional básico**: FJP em 2000 e CPS/UFJF em 2006 - cresceu **2,52%**.
- 57 novas AEIS identificadas em 2002 ou 2006.
 - 2000: 87** áreas
 - 2006: 144** áreas potenciais
- Nº de **domicílios nas AEIS** cresceu **60%**.

Déficit habitacional em Juiz de Fora – população **EM GERAL** por todas as faixas de renda

Renda	IMÓVEIS A CONSTRUIR (INCREMENTO)							
	coabitação		improvisados		Ônus excessivo		Total déficit	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
até 4 SM	6231	65	259	100	2940	67	9430	66
acima de 4 SM	3310	35	0	0	1461	33	4771	34
Total	9541		259		4401		14201	
Renda	IMÓVEIS A REFORMAR (REPOSIÇÃO)							
	rústicos		Depreciação				Total déficit	
	Nº	%	Nº	%			Nº	%
até 4 SM	725	100	7757	69			8482	71
acima de 4 SM	0		3495	31			3495	29
Total	725		11252				11977	

Fonte: Pesquisa amostral – Centro de Pesquisas Sociais/UFJF, junho de 2006.

Situações diferentes. Nº NÃO podem se somados.

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



Arquitetura
e Urbanismo
UFJF. 20 anos

Número de domicílios nas AEIS conforme situação fundiária e tipologia da área de localização em 2006:

Tipo da AEIS	Situação fundiária				
	Não regularizado	Em regularização	Regularizado	Parte regularizada	Remoção
1	568	34	878	670	
2	2026	303	1215	486	
3	4405	469	643	714	333
TOTAL	6999	806	2736	1870	

Fonte: CPS/UFJF, 2006.

A soma dos números nas células sombreadas do quadro oferece o total de **domicílios em inadequação habitacional nas AEIS: 9158.**

AEIS tipo 3: **6564.**

Programas e Ações:

- Manter e intensificar as ações da EMCASA.
- Fortalecer o CMH.
- Implementar projetos de intervenção a partir dos PULs – prioridade de atendimento às AEIS.
- Atender casos de remoção.

Programas e Ações:

1. **Bairro Cidadão:** condições de inadequação domiciliar que estão presentes nas AEIS (6 subprogramas).
2. **Lote Solidário e Construção Popular:** auxiliar quem, na faixa de renda familiar até 5 SM, queira construir sua própria casa (3 subprogramas).
3. **Banco de Terras:** utilização racional dos lotes vagos - para HIS ou HMP; meio de reverter recursos financeiros para o Fundo Municipal de Habitação (3 subprogramas).
4. **Fundo Ativo:** dinamizar o FMH (4 subprogramas).
5. **Parceria Público Privado:** criar incentivos fiscais, regulações urbanísticas especiais e arranjos produtivos que estimulem o setor privado a atuar no segmento de HIS e HMP.
6. **“Tô de Olho”:** processo de monitoramento e avaliação da gestão do Plano.

Banco de Terras

- Identificação de áreas não ocupadas por edificação (**vazios urbanos**) em potencial para composição de um banco de terras: categorias básicas de análise: **solo parcelado** e solo **não-parcelado**.
- Vazios urbanos - **importantes na “disputa” pelo acesso a terra:**
 - **Presença cuidadosa do Município**, assumindo certo controle ao utilizar instrumentos propostos na CF e no Estatuto da Cidade (Ex: criação de AEIS em áreas com potencial para servir à cidade para **produção de HIS**; IPTU progressivo; cobrança de solo criado; outorga onerosa; etc.).
 - **Possibilidade de incrementar as negociações urbanas e expansão controlada**.
- Total de lotes vagos no município **40.586** (independente da concentração por quadra).

Exemplos de planos que podem ajudar a pensar a revisão do PDDU de JF!

PDE - São Paulo (2014)

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



A estratégia territorial

I - macrozonas e macroáreas ...

II - rede de estruturação e transformação urbana ...

a) Macroárea de Estruturação Metropolitana ...

b) rede estrutural de transporte coletivo ...

c) rede hídrica e ambiental ...

d) rede de estruturação local ...

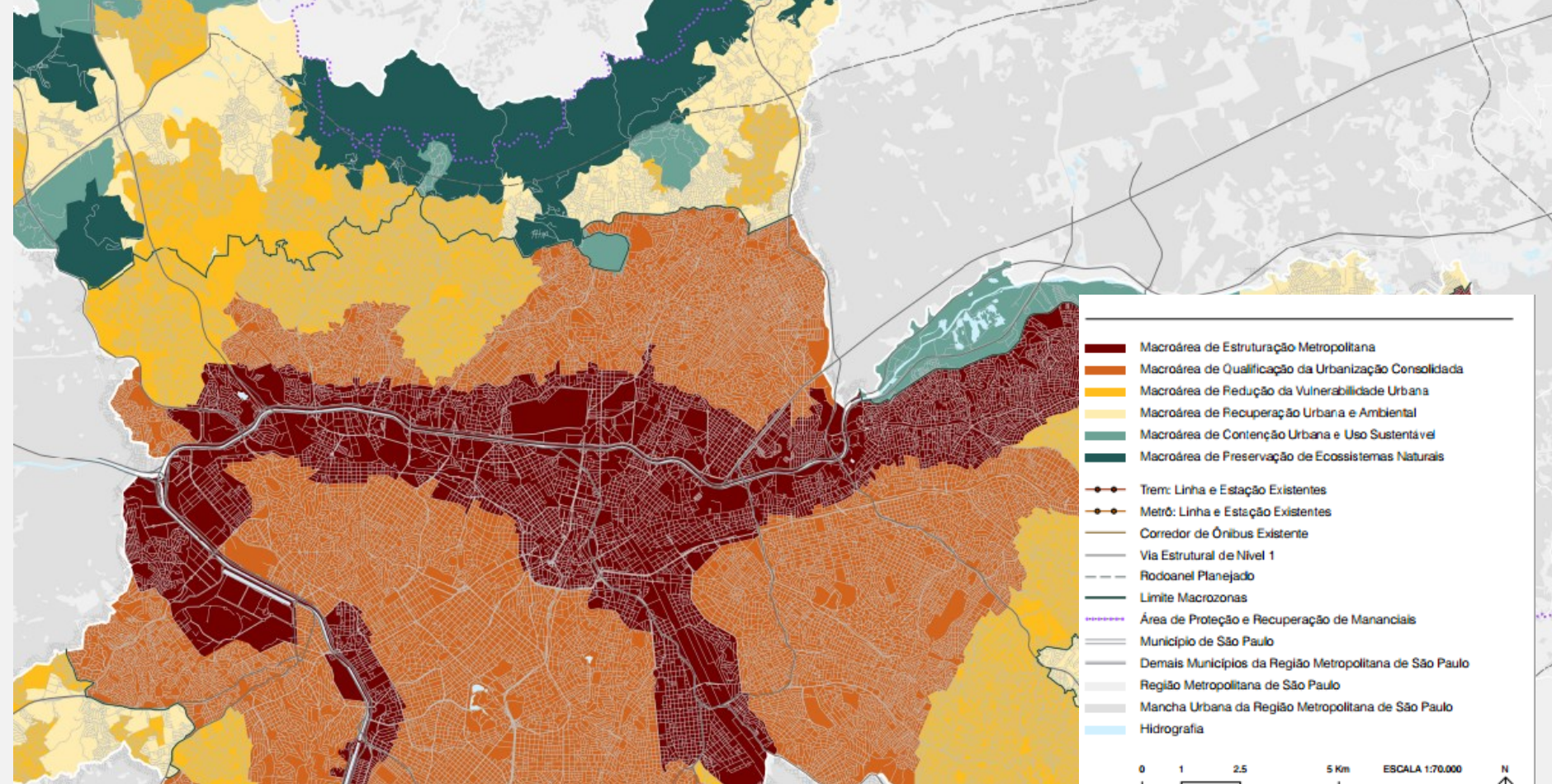


• Zoneamento

- A divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidos para as macrozonas, macroáreas, rede de estruturação da transformação urbana e rede hídrica ambiental.
- I - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;
- II - Zonas Predominantemente Residenciais - ZPRIII - Zonas Mistas - ZM;
- IV - Zonas de Centralidades - ZC;
- V - Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE;
- VI - Zona Predominantemente Industrial - ZPI;
- VII - Zona de Ocupação Especial - ZOE;
- VIII - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS;
- IX - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- X - Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;
- XI - Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM;
- XII - Zona Especial de Preservação - ZEP;

• Zoneamento

- A divisão do território municipal em zonas deve observar os objetivos e as diretrizes definidos para as macrozonas, macroáreas, rede de estruturação da transformação urbana e rede hídrica ambiental.
- I - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;
- II - Zonas Predominantemente Residenciais - ZPRIII - Zonas Mistas - ZM;
- IV - Zonas de Centralidades - ZC;
- V - Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE;
- VI - Zona Predominantemente Industrial - ZPI;
- VII - Zona de Ocupação Especial - ZOE;
- VIII - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável - ZPDS;
- **IX - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;**
- X - Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC;
- XI - Zonas Especiais de Preservação Ambiental - ZEPAM;
- XII - Zona Especial de Preservação - ZEP;



- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais
- Trem: Linha e Estação Existentes
- Metrô: Linha e Estação Existentes
- Corredor de Ônibus Existente
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodovial Planejado
- Limite Macrozonas
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Município de São Paulo
- Demais Municípios da Região Metropolitana de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia

0 1 2,5 5 Km ESCALA 1:70.000 N ↑

Base cartográfica: PMSF: Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM23S. Datum horizontal SAD69. Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

MAPA 02
MACROÁREAS

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO
Parte integrante do Projeto de Lei n. _____, de ____ de _____ de 2013.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/pde_camados/PDE_Mapas2_Macroareas.pdf

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA

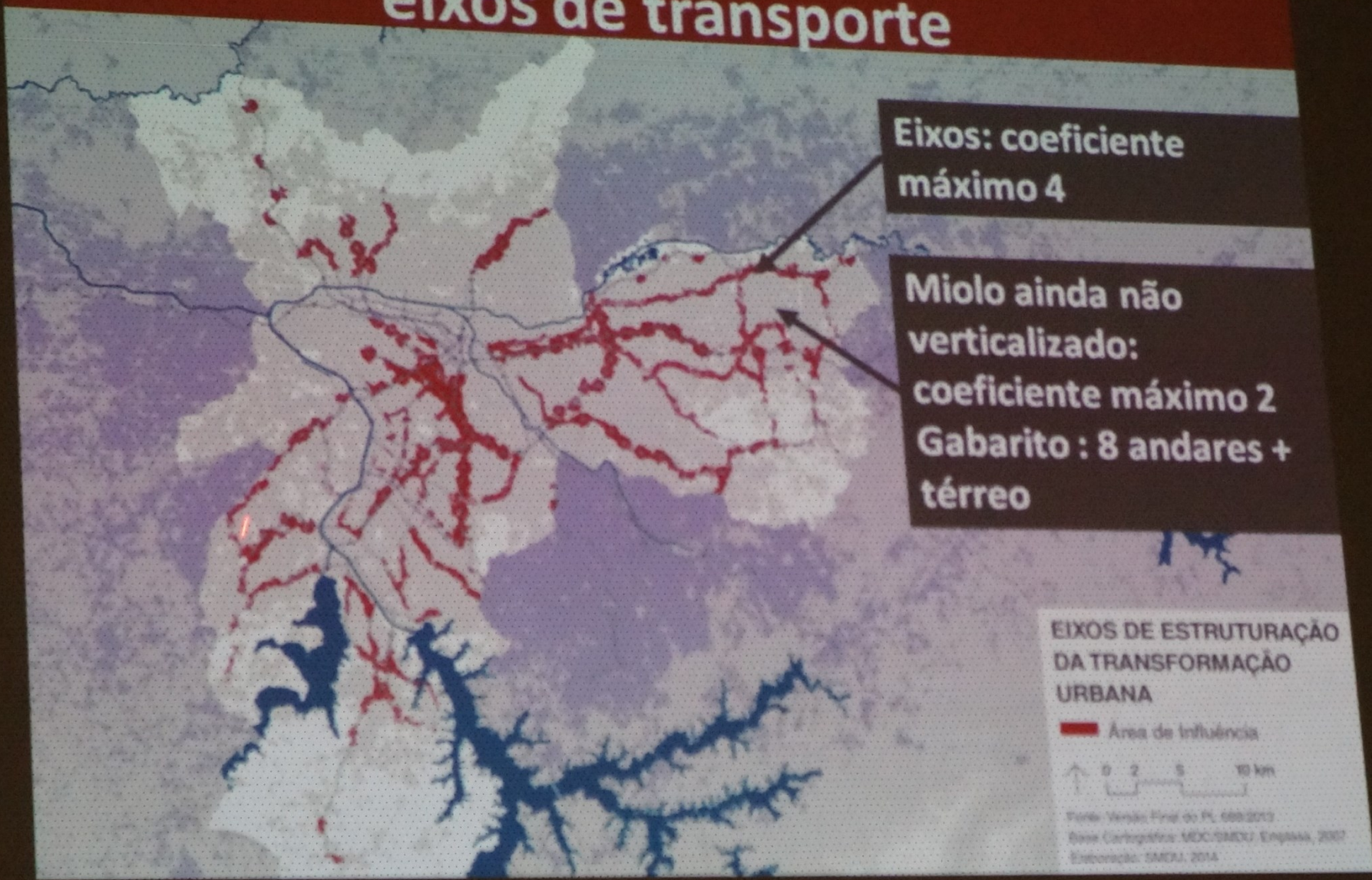


UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



UFJF. 20 anos

Intensificar o uso do solo ao longo dos eixos de transporte



Eixos: coeficiente máximo 4

Miolo ainda não verticalizado: coeficiente máximo 2
Gabarito : 8 andares + térreo

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

— Área de Influência

0 2 5 10 km

Fonte: Versão Final do PL 689/2013
Base Cartográfica: MDC/DMCU, Empasa, 2007
Elaboração: SMCU, 2014

- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

- **Conceitos e Classificação**

- **As ZEIS**

- Porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

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



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

ZEIS 3 – HIS e HMP em áreas bem localizadas (8,37 km²)

ZEIS 4 – HIS para recuperação em mananciais (4,47 km²)

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

- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)**

- **Categorias**

- **I - ZEIS 1**

- **Presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística**, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

- **II - ZEIS 2**

- **Glebas ou lotes não edificados ou subutilizados**, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

- **III - ZEIS 3**

- **Ocorrência de imóveis ociosos**, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

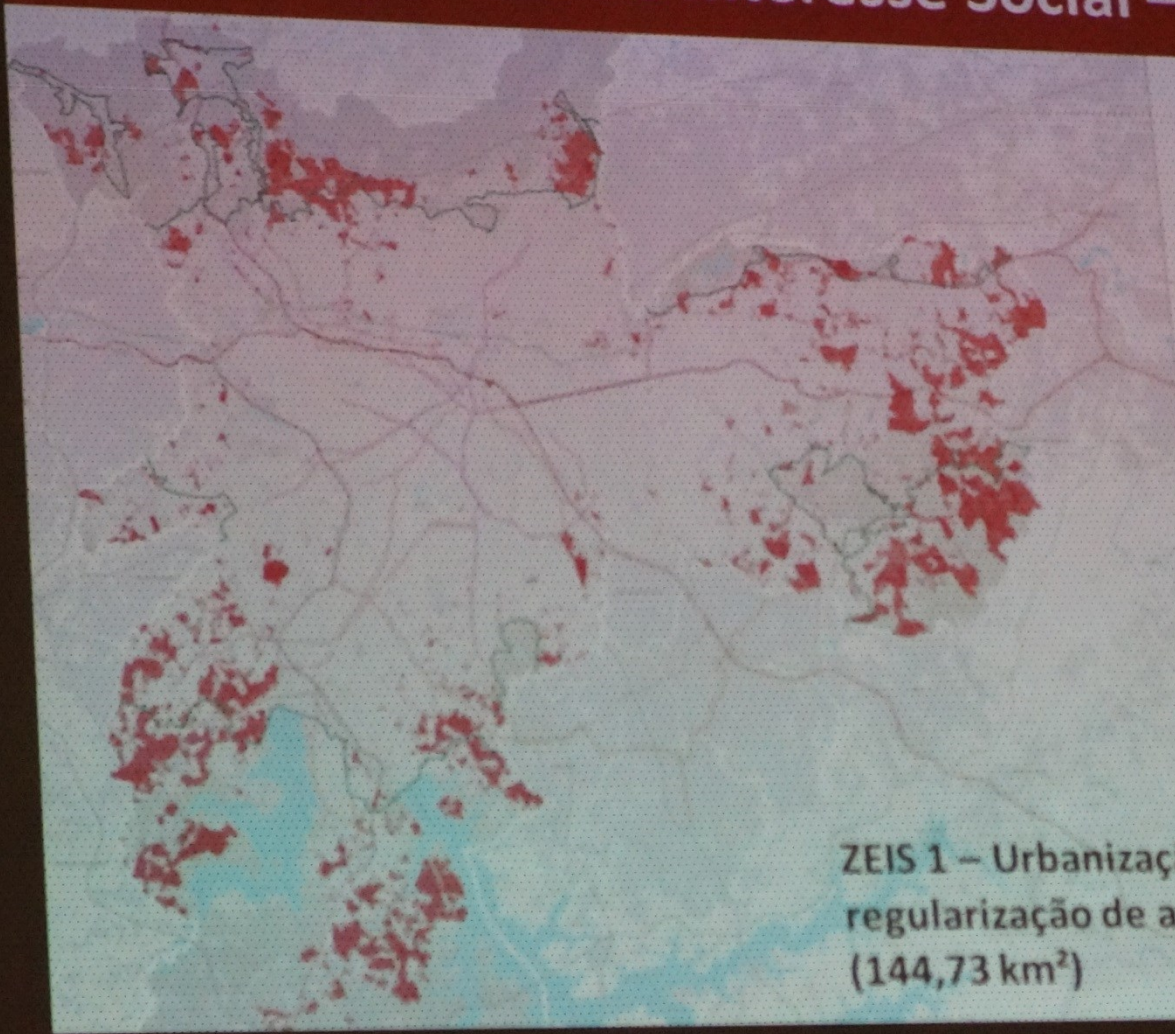
- **IV - ZEIS 4**

- **Glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas [...] exclusivamente nas Macroáreas de Redução da vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental**, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

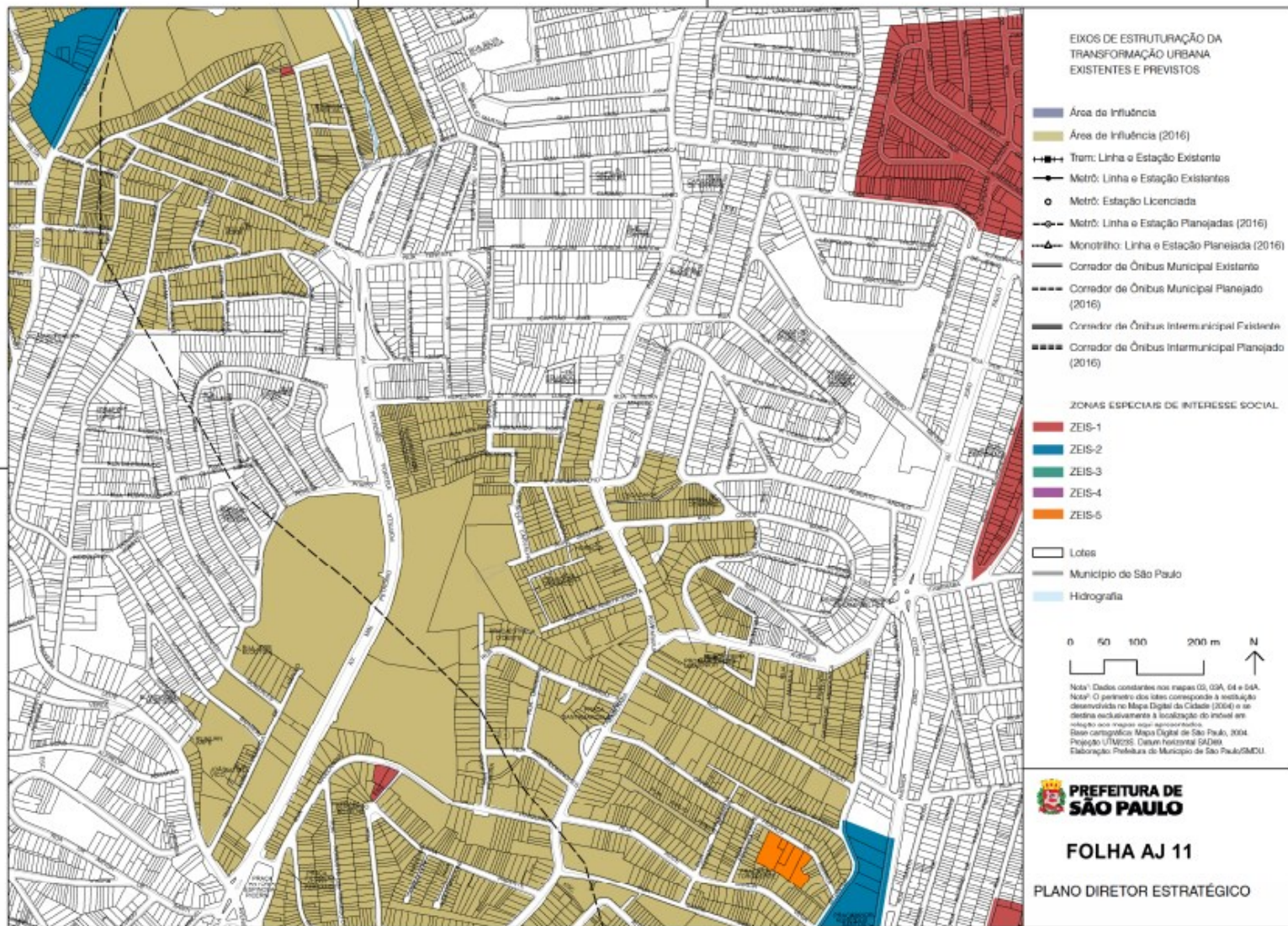
- **V - ZEIS 5**

- **Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas**, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1



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



http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/MAPAS/MAPA_S_PDF/AJ11.pdf

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA

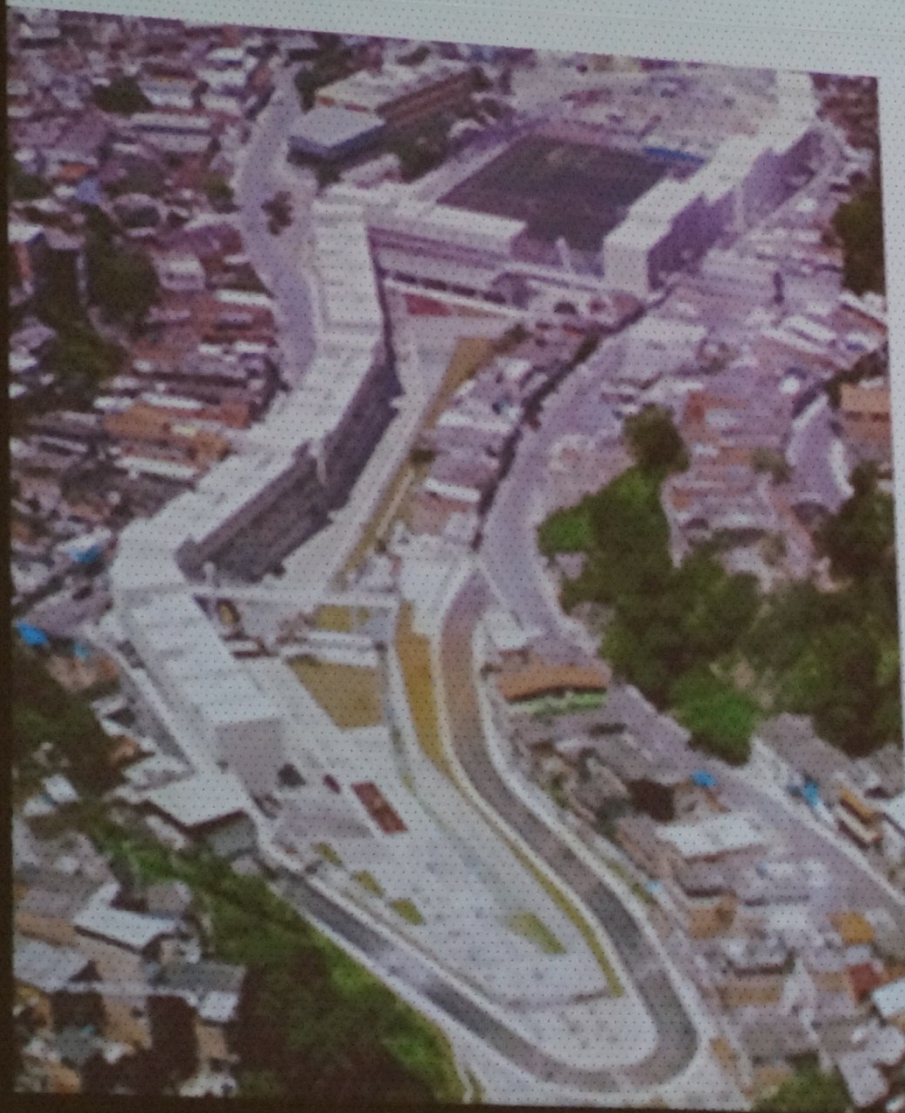


UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



Arquitetura e Urbanismo
UFJF. 20 anos

Dimensão social: habitação – ZEIS 1



Dimensão social: habitação – ZEIS 2



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

Dimensão social: habitação – ZEIS 3



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

Dimensão social: habitação – ZEIS 5



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

- **Das Regras Aplicáveis às ZEIS.**

- Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos **Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.**
- ...
- **§ 4º** A instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do plano de urbanização, que por ele deverá ser aprovado.

- **Da Disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS**

- Em ZEIS, o licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso deverá atender à destinação de **percentuais mínimos de área construída total para HIS 1 e HIS 2**, conforme Quadro 4, anexo à presente lei. (p.44)
- **§ 5º A emissão do Certificado de Conclusão da totalidade das HIS exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.**

- Consideram-se Empreendimentos em ZEIS - EZEIS aqueles que atendem à exigência de destinação obrigatória de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme estabelecido no Quadro 4, anexo à presente lei.
- Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes das EZEIS.

- **Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**
- Os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.
- ...
-

- **Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade**
- O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:
 - I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
 - III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

- Da **Listagem dos Imóveis que não Cumprem a Função Social**
- Será disponibilizada ao público para consulta a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e nas Subprefeituras, bem como em portal eletrônico oficial do Executivo.
- ...
- **§ 2º** O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

- **Da Arrecadação de Bens Abandonados**

- O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado à propriedade do Município, conforme estabelece a legislação federal.
- O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.



- **Subseção IX**
 - **Da Cota de Solidariedade**
 - Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos a Cota de Solidariedade, que consiste na **produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.**
 - Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.

Habitação de interesse social: construir casas é suficiente?

- Serviços
- Equipamentos
- Mobilidade
- Emprego e renda
- Acompanhamento social
- Comissão permanente: moradores e poder público

Não pensar habitação isoladamente, mas um dos **componentes da cidade**, integrado com trabalho, serviços, lazer etc.

Referências Bibliográficas

- BONDUKI, Nabil. **Origem da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- _____. **Política Habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. Revista Eletrônica de Arquitetura. N.01 p. 70-104. Disponível em: http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf. 2008.
- BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação**. Novembro 2004. Disponível em: http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/politicanacionalhabitacao.pdf . Acesso em 10 março 2015.
- _____. **Plano Nacional de Habitação - PlanHab**. Institucional, Dezembro 2010. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf. Acesso em 10 março 2015.
- _____. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php/minha-casa-minha-vida>. Acesso em 10 março 2015.
- _____. **LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009**. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Leis/L11977compilado_2009_07_07.pdf Acesso em 10 março 2015.
- _____. **Portaria nº 610, de 26 de dezembro de 2011**. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Portarias/Portaria_610_compilada_2012_07_12.pdf . Acesso em 10 março 2015.
- _____. PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm . Acesso em 10 março 2015.

- JUIZ DE FORA. **Decreto 11.460, de 21/12/2012. Aprova o Regulamento que dispõe sobre os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Sorteio do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - 2.** Disponível em: http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000035805. Acesso em 10 março 2015.
- _____. **LEI N.º 9811 de 27 de junho de 2000 . Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Juiz de Fora.** Juiz de Fora, 2000. Disponível em: http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000023630. Acesso em março de 2015.
- _____. **Proposta de Plano Municipal de Habitação de Juiz de Fora.** Componente A3 do PEMAS. Juiz de Fora, setembro de 2007. Disponível em: www.pjf.mg.gov.br/conselhos/habitacao/.../plano_municipal.doc . Acesso em março de 2015.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Gestão Urbana SP.** Disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>. Acessado em 04/05/2015
- PREFEITURA DE SÃO PAULO, SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.** Disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php Acessado em 04/05/2015

Gratos pela atenção!
Fabricio, Janaina e Letícia

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

PARCERIA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



Arquitetura
e Urbanismo
UFJF. 20 anos