

PDP 2018 e a questão da Habitação de Interesse Social no município de Juiz de Fora

Lívia Delgado

Subsecretária de
Planejamento do Território
SEPLAG/Juiz de Fora

OBJETIVOS:

O que o plano trouxe de novidade no âmbito da Política de Habitação de Interesse Social no município?

-Criação das Áreas de Diretrizes Especiais de Habitação de Interesse Social - ADEs Habitação de Interesse Social

-Previsão de utilização de Instrumentos Urbanísticos para auxílio nas ações e na captação de recursos.

-Fomento a recursos financeiros para ações destinadas para Habitação de Interesse Social

Desafios

O município tem que encontrar formas de **financiamento** para a política habitacional, acionando **instrumentos urbanísticos** capazes de reverter recursos permanentes para a capitalização do FMH/ FUNDURB e fortalecer as instâncias de **participação e controle social** nas diversas esferas de governo no sentido de manter efetivas as conquistas sociais do setor, proclamadas pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade.



PDDU 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**.

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.

PDP 2018



2013/2016



Aprovado em 3 de
julho de 2018
(Lei Complementar
nº 82/2018)

Diretrizes e
Instrumentos

Art. 12. O público alvo da PHIS-JF é, preferencialmente, constituído por **famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas com renda de até cinco salários mínimos, estratificado em 3 grupos de atendimento:**

I - **Grupo 1:** famílias com renda bruta de **até 1 salário mínimo;**

II- **Grupo 2:** famílias com renda bruta **maior que 1 até 3 salários mínimos;**

III- **Grupo 3:** famílias com renda bruta **maior que 3 até 5 salários mínimos.**

PDP 2018



2013/2016



Aprovado em 3 de
julho de 2018
(Lei Complementar
nº 82/2018)

Diretrizes e
Instrumentos

Art. 13. A PHIS-JF deverá concentrar esforços para a redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo no Município e das desigualdades socioespaciais em regiões desprovidas de condições adequadas de infraestrutura básica e habitabilidade, por meio de:

- I - **Áreas de Diretrizes Especiais - Habitação - ADE Habitação;**
- II - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- III - Regularização Fundiária sustentável de interesse social;
- IV - Programas de Provisão Habitacional;
- V - **Cota de Habitação de Interesse Social.**

PDP 2018



2013/2016



Aprovado em 3 de
julho de 2018
(Lei Complementar
nº 82/2018)

Diretrizes e
Instrumentos

Art. 14. **A provisão habitacional dar-se-á por meio dos seguintes programas:**

I - **Execução de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, por meio de subsídios dos governos federal, estadual e municipal**, aprovados por lei específica, destinados à produção de habitação para a população com renda familiar mensal até cinco salários mínimos, enquadrados nas seguintes modalidades:

- a) Habitação de Interesse Social - **HIS destinada a famílias com renda bruta de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos**, de acordo com os grupos de atendimento definidos no art. 12;
- b) Habitação de Mercado Popular - **HMP destinada a famílias com renda bruta superior a 03 (três) e até 05 (cinco) salários mínimos**.

II - **Serviço de Moradia Social** associado a Programa de Inserção Social para famílias sem renda, em situação de rua e socialmente vulneráveis, visando disponibilizar moradia, acompanhamento socioeducativo, assistência à saúde e apoio à inserção no mercado de trabalho, tendo prioridade a população enquadrada no Grupo I de que trata o art.12;

III - **Serviço de Locação Social** para população enquadrada nos Grupos I e II, de que trata o art. 12 desta Lei Complementar, conforme legislação municipal.

Parágrafo único. Os programas de provisão habitacional serão alvo de regulamentação específica

**ADE – Áreas de
Diretrizes Especiais
de Habitação de
Interesse Social**

SEÇÃO II: Das Áreas de Diretrizes Especiais da Habitação de Interesse Social – ADE Habitação de Interesse Social

Art. 85. As Áreas de Diretrizes Especiais de Habitação de Interesse Social - ADEs Habitação de Interesse Social, representadas no Anexo 11, são **porções do território que contém uma ou mais Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS e suas áreas adjacentes, ocupadas ou não, conformando espaços que guardam características sociais, físicas e infraestruturais relativamente semelhantes e são cenários de relações de vizinhança e proximidade.**

§ 1º A delimitação das ADEs Habitação de Interesse Social configura-se em estratégia urbanística de integração das ZEIS ao seu entorno e à cidade, visando a requalificação e desenvolvimento do espaço urbano e social como um todo, de forma a viabilizar o atendimento às diversas necessidades dos cidadãos residentes naquele território.

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 108. As **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**, representadas no Anexo 12, são porções do território caracterizadas pela presença de assentamentos de urbanização precária, ocupadas por população predominantemente de baixa renda, socialmente vulnerável, com baixos índices de desenvolvimento humano, com presença ou não de riscos geológicos e de inundação, necessitando de disciplina particularizada de uso e ocupação do solo, objetivando sua requalificação urbanística e/ou sua regularização fundiária de interesse social.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Dos Instrumentos de Política Urbana

CAPÍTULO I

Dos Instrumentos em Geral

Art. 135. Para efetivar os princípios e objetivos estabelecidos nesta Lei Complementar, o Município adotará os seguintes instrumentos da política urbana, sem prejuízo aos demais previstos no Estatuto da Cidade:

I - **parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;**

II - **direito de preempção;**

III - **outorga onerosa do direito de construir;**

IV - **transferência do direito de construir;**

V - operação urbana consorciada;

VI - **estudo de impacto de vizinhança;**

VII - **regularização fundiária sustentável.**

**Parcelamento,
Edificação ou
Utilização
Compulsórios**

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 136. Em cumprimento à função social da propriedade, o **Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade**, 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.

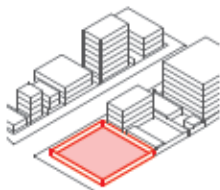
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Exemplo:

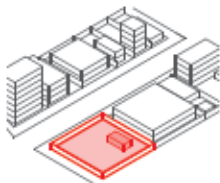
Ex.: PDE SP

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

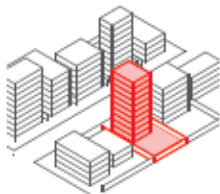
TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS:



Imóvel não edificado
Imóvel com área superior a 500 m² com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero



Imóvel subutilizado
Imóvel com área superior a 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao mínimo definido



Imóvel não utilizado
Edifícios e outros imóveis que tenham no mínimo 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano

O QUE O PROPRIETÁRIO DEVE FAZER PARA CUMPRIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE:



Necessário
PARCELAR

e / ou



Necessário
EDIFICAR



Necessário
UTILIZAR



Necessário
PARCELAR

e / ou



Necessário
EDIFICAR



Necessário
UTILIZAR



PARCELADO



EDIFICADO



Necessário
UTILIZAR

PARA INDUZIR O USO DOS IMÓVEIS OCIOSOS

A Prefeitura notificará os proprietários de imóveis ociosos, que terão os seguintes prazos para cumprir a função social da propriedade:

EM ATÉ:



APRESENTAR PROJETO

EM ATÉ:



INICIAR OBRAS

EM ATÉ:

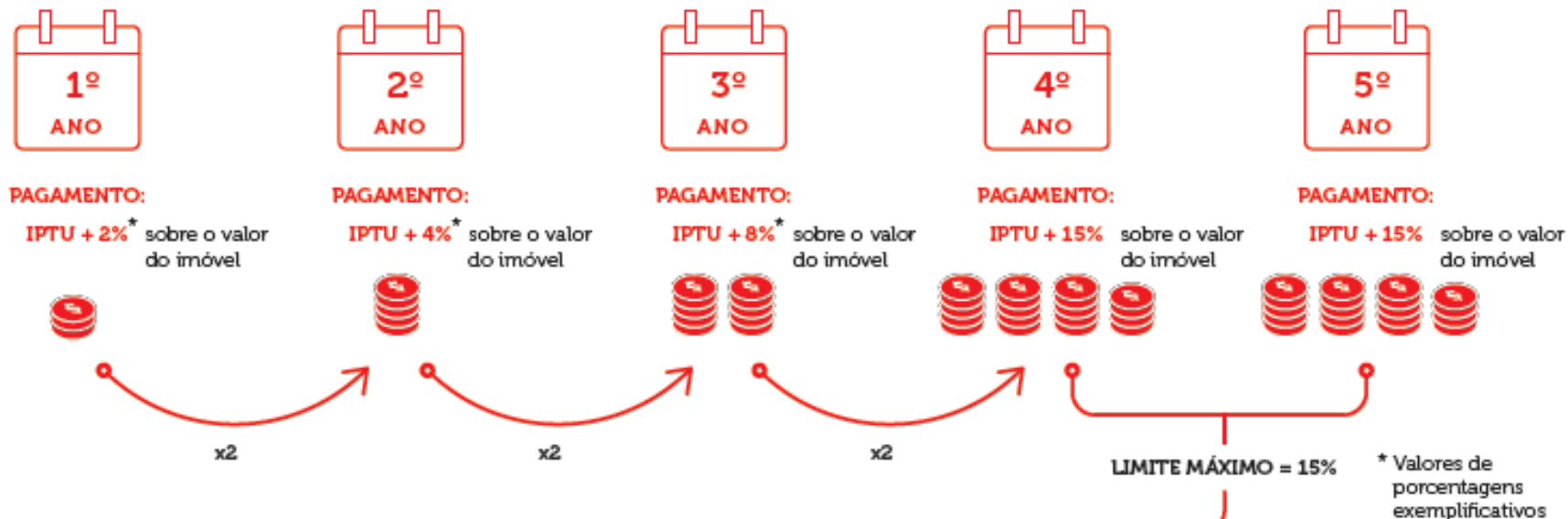


CONCLUIR OBRAS

Ex.: PDE SP

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Enquanto o proprietário do imóvel ocioso não se adequar às obrigações para que seu imóvel cumpra a **função social da propriedade**, o seu **IPTU** irá aumentar anualmente:



Caso o imóvel permaneça ocioso passados 5 anos da cobrança do **IPTU Progressivo no Tempo**,
A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA

Direito de Preempção

DIREITO DE PREEMPÇÃO

A Prefeitura terá preferência de aquisição dos imóveis marcados como sujeitos ao direito de preempção, para possuir área necessária para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor.

PREFERÊNCIA
PARA ADQUIRIR



PREFEITURA



Imóveis sujeitos ao
direito de preempção

Do Direito de Preempção

Art. 141. O Executivo Municipal poderá, por meio de leis específicas, delimitar, áreas sujeitas ao Direito de Preempção, de acordo com o previsto na Seção VIII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, nos casos de:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 142. A lei específica que delimitar as áreas em que incidirão o Direito de Preempção também fixarão seus prazos de vigências e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 143. O Município poderá, por lei específica, **conceder autorização para edificar acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário**, em áreas dotadas de infraestrutura.

Parágrafo único. Os coeficientes básico e máximo serão estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e aplicados no território de acordo com os PEUs de cada Região de Planejamento.

Art. 144. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

§ 2º Leis específicas que criarem Operações Urbanas Consorciadas poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Ex.: PDE SP

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (**FUNDURB**), que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

Habitação de Interesse Social

do menos
50%
dos recursos

Equipamentos Sociais

Patrimônio Cultural

Espaços Públicos

Planos de Bairro

Áreas Verdes

Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres

do menos
50%
dos recursos

Unidades de Conservação Ambiental

Ex.: PDE SP

FÓRMULA PARA CÁLCULO DE OUTORGA ONEROSA

A contrapartida financeira (C) à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é definida a partir de uma fórmula. Entenda cada um dos fatores da nova fórmula:

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

A divisão da **Área de terreno (At)**, em m², pela **Área construída computável total pretendida no empreendimento (Ac)**, em m², permite que o cálculo da contrapartida financeira possua um fator de proporcionalidade à área construída.



Área do terreno



Área construída computável total do empreendimento

Estimula o **aproveitamento máximo do terreno**: quanto mais se constrói, mais barato se torna o custo do m² de outorga onerosa

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

O **Valor do m² do terreno (V)** refere-se ao valor dado pelo Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, divulgado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



O valor do m² do terreno para fins de outorga onerosa é, em média, aproximadamente **80% do valor de mercado**

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

O **Fator de Interesse Social (Fs)** é uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com as tipologias construtivas e os usos das edificações.

Uso residencial

Habitação de Interesse Social - HIS **Fs = 0,0**

Habitação de Mercado Popular - HMP até 50m² **Fs = 0,4**

Habitação de Mercado Popular - HMP de 51 até 70m² **Fs = 0,6**

Habitação - com área até 50m² **Fs = 0,8**

Habitação - com área de 51 até 70m² **Fs = 0,9**

Habitação - com área maior que 70m² **Fs = 1,0**

Uso não-residencial

Uso institucional **Fs = 0,0**

Entidades mantenedoras sem fins lucrativos **Fs = 0,3**

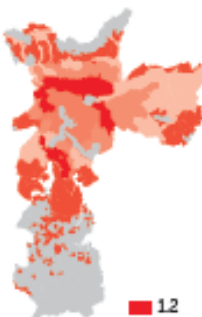
Outras entidades mantenedoras **Fs = 0,7**

Outras atividades **Fs = 1,0**

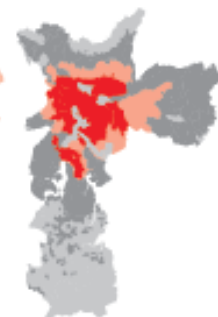
$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

O **Fator de Planejamento (Fp)** é uma variável utilizada para dar pesos diferenciados de acordo com os objetivos estratégicos das Macroáreas. Tem como objetivo incentivar o equilíbrio na distribuição de moradia e emprego na cidade.

USOS RESIDENCIAIS



USOS NÃO RESIDENCIAIS



Transferência do Direito de Construir

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 147. A transferência do direito de construir é a **autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local ou alienar mediante escritura pública o potencial construtivo de determinado lote**, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I- promoção, proteção e preservação ambiental e do patrimônio cultural;
- II - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - melhoramentos do sistema viário.

Ex.: PDE SP

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Todo imóvel possui um potencial construtivo, calculado a partir de sua área e de seu coeficiente de aproveitamento máximo. A Transferência do Direito de Construir permite que este **potencial construtivo** seja utilizado em **outro local**, em imóveis urbanos privados ou públicos, para viabilizar:



Preservação de bens culturais



Implantação de corredores de ônibus



Habitação de Interesse Social e regularização fundiária



Implantação de parques e preservação de áreas de interesse ambiental



Estudo de Impacto de Vizinhança

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art.154. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de **empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança**, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, estarão **sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV** por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

Parágrafo único. Lei específica definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no caput deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos de Impacto de Vizinhança.

Art. 155. O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

- I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;
- IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

- V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
- VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
- VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
- VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

Art. 155. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no que couber, a análise e proposição de soluções (...).

Estudo de Impacto de Vizinhança

Moradores discutindo sobre um grande empreendimento anunciado em outdoor sem EIV.

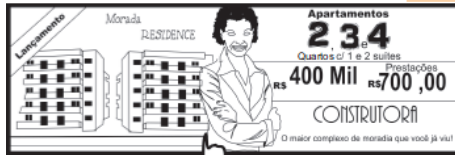


Figura: Luana Kallas

**FUNDO
MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO**

CRONOLOGIA

LEI N.º 7.665 - de 26 de dezembro de 1989 - Cria o Fundo Municipal de Habitação - FMH

LEI N.º 9.366 - de 16 de outubro de 1998 - Dispõe sobre a participação Financeira do Fundo Municipal de Habitação nas Taxas de Projetos de Engenharia Aprovados pela Secretaria Municipal de Atividades Urbanas.

LEI N.º 9597 - de 27 de setembro de 1999 - Cria o Conselho Municipal de Habitação (CMH) de Juiz de Fora e dá outras providências.

LEI N.º 10.027 - 16 de julho de 2001 - Estabelece modificações na estrutura e mecanismo do Fundo Municipal de Habitação (FMH).

LEI N.º 10.928 - de 24 de maio de 2005 - Altera o art. 8.º da Lei n.º 10.027, de 16 de julho de 2001

ATUALMENTE - Nova Lei em tramitação na Procuradoria, aguardando aprovação.

Obrigada!