



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

União da Vitória

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DE OBRAS PÚBLICAS

JOÃO CARLOS ORTEGA Secretário

LÚCIO TASSO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

JOÃO CARLOS ORTEGA Superintendente

ALVARO JOSÉ CABRINI JUNIOR Superintendente Executivo

JOSE ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças

CAMILA MILEKE SCUCATO Diretora de Operações

VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador de Operações

RODRIGO JOSÉ KUSMA Coordenador de Tecnologia da Informação

FÁBIO FUMAGALLI VILHENA DE PAIVA Coordenador ER Maringá

RAFAEL GUSTAVO MANSANI Coordenador ER Ponta Grossa

FRANCISCO LUIS DOS SANTOS Coordenador de Escritório Regional e da
Região Metropolitana e Litoral

JOSÉ FERNANDO DILLENBURG Coordenador ER Cascavel

CELSO CARLOS CAROLLO SILVESTRI Coordenador ER Guarapuava

ANDRÉ COTRIN ABDO Coordenador ER Londrina

MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA

Prefeito

BACHIR ABBAS

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

União da Vitória

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 13/2020 (5691)

REF.: CONCORRÊNCIA NA MODALIDADE TÉCNICA E PREÇO Nº 01/2019

Outubro/ 2021



APRESENTAÇÃO

Este documento contempla a Fase de Análise Temática Integrada da Revisão do Plano Diretor Municipal de União da Vitória, quanto aos Instrumentos Urbanísticos, da Revisão do Plano Diretor Municipal de União da Vitória. Os serviços prestados decorrem do Contrato de Prestação de Serviços contrato nº 13/2012020 (5691), celebrado entre a empresa Tese Tecnologia Arquitetura e Cultura Ltda e a Prefeitura Municipal de União da Vitória. Está em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência na modalidade Técnica e Preço nº 01/2019, referente à contratação de empresa especializada para a Revisão do Plano Diretor Municipal de União da Vitória.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	5
LISTA DE FIGURAS.....	6
LISTA DE TABELAS.....	6
LISTA DE QUADROS	6
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	7
1. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	9
1.1. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INSTITUCIONALIZAR O PROCESSO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE	10
1.2. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INDUZIR O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO	11
1.2.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO	12
1.2.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO	13
1.2.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	16
1.2.4. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	18
1.2.5. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	22
1.2.6. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	22
1.2.7. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV	24
1.3. INSTRUMENTOS DESTINADOS À REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS	25
1.3.1. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	25
1.3.2. ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	29
REFERÊNCIAS.....	31

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: ÁREAS SUJEITAS A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DO SOLO URBANO NÃO EDIFICADO	13
FIGURA 2: ESQUEMA DE APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO DA ALÍQUOTA DE IPTU	13
FIGURA 3: ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO DEMARCADAS PELO PDM 2012	15
FIGURA 4: SUGESTÃO DE ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO	15
FIGURA 5: SIMULAÇÃO OODC	17
FIGURA 6: OODC INCIDENTE NA SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA.....	17
FIGURA 7: MECANISMO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	19
FIGURA 8: ÁREAS SUJEITAS A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DA TDC	20
FIGURA 9: FÓRMULA DE EQUIVALÊNCIA TDC	21
FIGURA 10: ÁREAS SUJEITAS A RECEBER O POTENCIAL CONSTRUTIVO DA TDC.....	21
FIGURA 11: FUNCIONAMENTO DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	22
FIGURA 12: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA INCIDENTE EM UNIÃO DA VITÓRIA	24
FIGURA 13: LOCALIZAÇÃO DAS ZEIS 1 E ZEIS 2- SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA.....	27

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	18
--	----

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: FINALIDADE DESTINADA DE CADA IMÓVEL SUGERIDO PARA A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	16
QUADRO 2: DEMONSTRATIVO DE ZEIS (PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA) - SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA	27
QUADRO 3: DEMONSTRATIVO DE ZEIS (PARA PRODUÇÃO FUTURA DE MORADIAS) - SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA.....	28



RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

CONSULTORIA CONTRATADA

TESE TECNOLOGIA ARQUITETURA E CULTURA LTDA

COORDENAÇÃO GERAL

MIRNA CORTOPASSI LOBO

Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2

COORDENAÇÃO TÉCNICA

LETICIA PERET ANTUNES HARDT

Arquiteta e Urbanista CAU A3137-2

VANESSA BOSCARO FERNANDES

Arquiteta e Urbanista CAU A37721-0

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

MIRNA CORTOPASSI LOBO

Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2

DIOGO CORTOPASSI LOBO

Engenheiro Civil CREA/PR 53933/D

HELDER RAFAEL NOCKO

Engenheiro Ambiental CREA/PR 86285/D

FRANCISCO DE ASSIS MENDONÇA

Geógrafo, CREA/PR 27916/D

ANA PAULA WOSNIAK

Geóloga, CREA/PR 30050/D

MICHELLI GONÇALVES STUMM

Economista, CORECON 8551

BRUNO DESCHAMPS MEIRINHO

Advogado, OAB/PR 48641

DENISON BARCICK ALVES

Administrador CRA/PR 20-31109

MARIA DAS GRAÇAS MÁFIA ARAÚJO

Cientista Social

GIORDANA ELAINE BALAO

Representante Local e Facilitadora

EQUIPE TÉCNICA COMPLEMENTAR

CAROLINE NAYARA RECH

Arquiteta e Urbanista CAU 202924-3

GABRIELA GROSSI F. DE PELLEGRINI

Arquiteta e Urbanista CAU 211793-2

BRUNO RUCHINSKI DE SOUZA

Engenheiro Civil, CREA/PR 155298/D

RENATA SATIKO AKIYAMA

Arquiteta e Urbanista CAU A38243-4

EQUIPE DE APOIO

HELLEN CHAIANE DOS SANTOS

Administrativo / Financeiro

ALBERTO LOPES DAL'OSTO

Administrativo / Logística

CRISTINA HARUMI WASHIMI

Acadêmica em arquitetura

MARIANE BASTOS DE LIMA

Acadêmica em arquitetura

WANDERSON SCHMIDT AMARAL

Acadêmico em arquitetura



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Instituída pelo **DECRETO Nº 111/2021**, de 04 de fevereiro de 2021

COORDENAÇÃO

ANDRÉ OTTO HOCHSTEIN

Secretário Municipal de Planejamento,
CREA/PR 127056/D

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

ALFEU DOS SANTOS JUNIOR

MARIA EDUARDA NEDOCHEKTO

WILSON BALARDINI

ANTONIO OSCAR NHOATTO

CÉSAR AUGUSTO STRAPASSOLA

Coordenador de Planejamento Urbano
Supervisora de Aplicação do Plano Diretor
Chefe do Cadastro Técnico Imobiliário
Secretário Municipal de Meio Ambiente
Secretário Municipal de Agricultura,
Pecuária e Abastecimento

JONATHAN ECKS

Geólogo

RICARDO HENRIQUE CAMARGO OLISKOWSKI

Advogado

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

ADY DE LIMA

Conselho de Desenvolvimento Rural

CRISTIANO TCHUVAIFF

Conselho de Desenvolvimento Rural

GILDA BOTÃO Arquiteta

Conselho de Desenvolvimento Urbano

MARLI OANIESKI

Diretora de Assistência Social

PAULA FERSCH

Conselho de Desenvolvimento Rural

PAULO PANACIONI

Conselho de Desenvolvimento Urbano

GRUPO DE ACOMPANHAMENTO

Instituída pelo **DECRETO Nº 186/2020**, de 27 de abril de 2020

ARAMIS AYRES DOMIT

AEAVI

LUCIANO EDINEI KARPOVISCH

CDL

DAGO ALFREDO WOHL

SEC – CORPRERI

MARIO VICENTE PEDROSO

CRECI

1. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001) - em seu artigo 4º, define um extenso conjunto de instrumentos capazes de fornecer aos municípios as condições necessárias para concretizar uma política urbana pautada pela garantia da função social da propriedade e o direito de todos à cidade. Segundo José dos Santos Carvalho Filho, os instrumentos são classificados em gerais, quando forem úteis para toda e qualquer cidade, e específicos quando atenderem às situações particulares de cada cidade.

As leis municipais que instituem os Planos Diretores Municipais estabelecem os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação. Legislam, também, sobre os instrumentos de planejamento, jurídicos, urbanísticos e de regularização fundiária. Adicionalmente, regulamentam os instrumentos tributários e financeiros, considerados pela política urbana, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, assim como os demais instrumentos de desenvolvimento não mencionados na Lei Nacional.

De acordo com o Estatuto da Cidade, são considerados instrumentos da política urbana:

- Os planos (nacionais, regionais e municipais), dentre eles o Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Ambiental, Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual, Gestão Orçamentária Participativa, Planos, Programas e Projetos Setoriais, Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- Institutos tributários e financeiros, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Contribuição de Melhoria, Incentivos Fiscais e Financeiros;
- Institutos jurídicos e políticos, os quais são: a Desapropriação, Servidão Administrativa, Limitações Administrativas, tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, instituição de Unidades de Conservação, instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Direito de Superfície, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Alteração de Uso, Transferência do Direito de Construir (TDC), Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Regularização Fundiária, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, referendo popular e plebiscito;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

Os instrumentos podem ser absorvidos total ou parcialmente pelos Planos Diretores, sendo opcionalmente regulamentados em legislação específica e, posteriormente, aplicados no prazo máximo definido em lei. Contudo, de acordo com IPEA (2014), um maior detalhamento

a priori, sem a necessidade de regulamentações futuras, permitiria a operacionalização dos Planos Diretores, dentro do contexto da política urbana municipal.

A escolha dos instrumentos deve corresponder àqueles que, de certa forma, estão mais presentes no ideário urbano, possuir caráter tácito pretendido e possibilitar a atuação de forma integrada ou integradora de outros instrumentos. Tal integração, poderia ser analisada a partir da construção, previsão e detalhamento de um circuito de intervenção no espaço urbano, que traria os instrumentos urbanísticos como ferramenta transformadora da cidade, considerando especialmente, o ordenamento do espaço urbano, a recuperação das mais-valias fundiárias urbanas e a provisão habitacional e a capacidade efetiva de ação transformadora do Plano Diretor Municipal (IPEA, 2014).

Segundo IPEA (2014) entende-se que os instrumentos utilizados de maneira isolada não seriam mecanismos suficientes para transformar com profundidade a realidade das cidades. Isto porque, no processo de urbanização brasileiro, articulam-se a ocupação desordenada do solo urbano, a injusta distribuição de ônus e benefícios da urbanização e a insuficiente provisão habitacional, à qual se soma a desigualdade de oportunidades no acesso à terra. Portanto, devido a sua complexidade, a aplicação e implementação efetiva dos citados instrumentos demandam uma capacidade técnica por parte dos técnicos municipais, de forma que possam compreendê-los e operacionalizá-los no âmbito do município.

Vale lembrar também que estes instrumentos são ferramentas para garantir uma resposta aos pactos globais, como a Agenda 2030 e os ODS, de forma a buscar a redução das desigualdades socioespaciais e da pobreza, reforçando a importância do acesso à terra com infraestrutura e o direito à moradia digna.

O IPEA (2014) também ressalta que os instrumentos urbanísticos podem ser classificados em três grupos (Brasil, 2001), sendo eles: i) aqueles designados a institucionalizar o processo de gestão democrática da cidade; ii) os destinados a induzir o uso e a ocupação do solo; e iii) os destinados à regularização de áreas urbanas. Com base nesta classificação iremos abordar a seguir os instrumentos de interesse de utilização e aplicação no Município de União da Vitória.

1.1. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INSTITUCIONALIZAR O PROCESSO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

A Lei Complementar nº 12/2012 (UNIÃO DA VITÓRIA, 2012j) regulamenta atualmente os instrumentos de democratização da gestão urbana no Município de União da Vitória, instituídos pelos Arts. 2º, 43 e 45 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e salvaguardados pelos princípios fundamentais da Constituição Federal (BRASIL, 1988). Os instrumentos que terão sua definição e aplicação regulamentada na presente revisão do Plano Diretor de União da Vitória são:

- os Conselhos relacionados ao Plano Diretor e as questões de Planejamento Urbano de União da Vitória;
- os Conselhos Setoriais já estabelecidos e os que vierem a ser criados por Lei, respeitado o princípio de paridade de representação entre Poder Público e sociedade civil;
- as audiências públicas;
- as conferências sobre assuntos de interesse urbano e rural; e
- a iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural.

O Poder Público Municipal de União da Vitória poderá estimular, ainda, a criação de outros espaços de participação popular, conforme se fizer necessário. Cada um destes instrumentos será abordado em detalhes no Produto 2.24 – Relativo ao Sistema de Planejamento e Gestão do Plano Diretor Municipal e na Regulamentados na Lei do Plano Diretor.

1.2. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INDUZIR O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei Complementar nº 11/2012 (UNIÃO DA VITÓRIA, 2012e) regulamenta atualmente a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade no Município de União da Vitória, sendo indicado no Artigo 10 da Lei vigente do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 03/2012 – UNIÃO DA VITÓRIA, 2012a) as áreas passíveis de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos de acordo com o que consta no Art. 42 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as quais estão mapeadas nos mapas anexos da lei do plano diretor, sob números 03 a 06. A presente revisão considerou os instrumentos já regulamentados no município e novos ainda não regulamentados que terão utilidade tendo em vista a realidade do município, sendo eles:

Para o município de União da Vitória é proposta a utilização dos seguintes instrumentos:

- A. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo; e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- B. Direito de Preempção;
- C. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- D. Transferência do Direito de Construir (TDC);
- E. Consórcio Imobiliário;
- F. Operação Urbana Consorciada (OUC);
- G. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- H. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- I. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- J. Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social

A seguir são definidos cada um destes instrumentos, sendo estabelecido os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação dos mesmos no território do município de União da Vitória, sempre em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

1.2.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO

A retenção especulativa de imóvel urbano ocorre quando o respectivo proprietário não investe em seu terreno e também não o vende, esperando que seu valor de mercado aumente ao longo do tempo, em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público e, também, por agentes privados.

O prejuízo que a ociosidade de imóveis pode causar à população de uma cidade é o alto custo, por habitante, de equipamentos e serviços públicos. Isso acontece quando muitos terrenos permanecem baldios no interior de bairros já consolidados e quando, ao redor da cidade, se multiplicam loteamentos e conjuntos residenciais, dispersos, em área ainda não urbanizada e distantes dos locais onde há oferta de empregos, comércio e serviços urbanos.

Prevê-se, portanto, para a sede urbana de União da Vitória a aplicação do instrumento **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios** do solo urbano não edificado, subutilizado¹ ou não utilizado, nas áreas demarcadas na **FIGURA 1**, abaixo. Busca-se assim, otimizar os investimentos públicos realizados e penalizar o uso inadequado, fazendo com que a propriedade urbana cumpra a sua função social.

O proprietário do imóvel que tenha sido constatado não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado será notificado, na forma do art. 5º, §2º e 3º, da Lei Federal 10.257/01, para, no prazo de 1 (um) ano, realizar o protocolo de projeto de utilização do imóvel que apresente a proposta de dar ao seu imóvel a destinação prevista nesta lei, com a obediência dos parâmetros urbanísticos, bem como para executar o projeto, depois de aprovado, dentro do prazo de 2 (dois) anos, sob pena de, vencido qualquer dos prazos, haverá a punição por meio de tributo de valor crescente, ano a ano, denominada de **imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo**². O IPTU progressivo no tempo se dará mediante majoração da alíquota ao dobro daquela aplicada no ano anterior, e assim sucessivamente, limitada à alíquota máxima de 15%, pelo prazo de cinco anos consecutivos, como apresenta o esquema da **FIGURA 2**. Findado o prazo de cinco anos, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o poder público municipal poderá

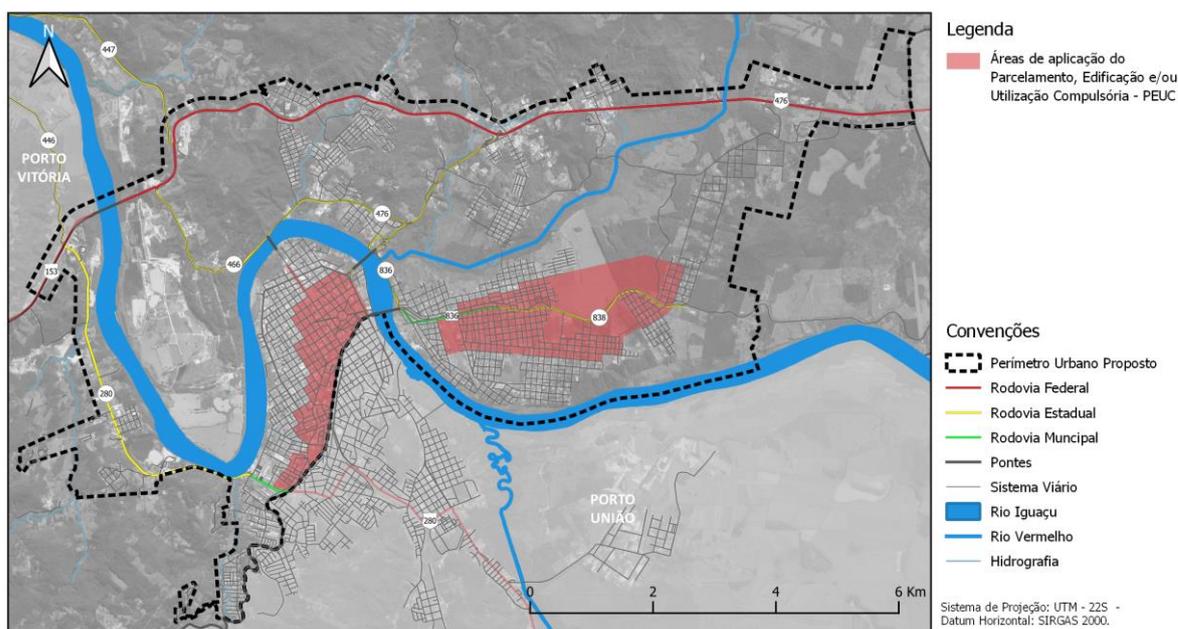
¹ É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente, aplicando-se tanto a glebas passíveis de parcelamento.

² O IPTU progressivo no tempo está na sequência das sanções previstas pelo art. 182 da Constituição Federal, que se vincula ao não cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

proceder à **desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública**, na forma do art. 8º da Lei Federal 10.257/01. Caso o proprietário cumpra as obrigações exigidas, o município voltará a cobrar a alíquota normal.

Ressalta-se que as melhores perspectivas de efetividade do IPTU progressivo no tempo ocorrerão proporcionalmente a um adequado e atualizado sistema de cobrança, em especial a atualização do cadastro imobiliário.

FIGURA 1: ÁREAS SUJEITAS A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DO SOLO URBANO NÃO EDIFICADO



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

FIGURA 2: ESQUEMA DE APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO DA ALÍQUOTA DE IPTU



Fonte: Adaptado de Plano Diretor Estratégico de São Paulo - Lei Municipal 16.050/2014.

1.2.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO

O instrumento Direito de Preempção garante ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Significa que o proprietário que intenciona vender seu imóvel deve, em primeiro lugar, comunicar ao Poder

Público, o qual, caso seja viável e tenha interesse, poderá adquirir o bem nas condições apresentadas por oferta feita por terceiros.

O proprietário que possua qualquer área contida dentro dos limites especificados que estão sujeitos a aplicação deste instrumento, deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel, tendo o Poder Público o prazo de 30 dias a partir da notificação para exercer o seu direito de preferência. Esta notificação deverá ser anexada proposta de compra, assinada por terceiro interessado, estipulando preço, condições de pagamento e prazo de validade. Após o recebimento da notificação o município terá 15 dias para providenciar a avaliação do valor do imóvel e apresentar a decisão do Prefeito Municipal quanto a aquisição ou não do imóvel ofertado. Decorrido o prazo de 30 dias corridos, contados da protocolização da notificação mencionada e sem manifestação definitiva da parte do Poder Público, o proprietário poderá alienar o imóvel ao terceiro interessado, nas condições comunicadas através da notificação, devendo apresentar em 30 dias corridos a cópia do documento público de alienação do imóvel. Caso o proprietário venha a alienar algum dos imóveis demarcados sem notificar o município, ou o fizer em condições diversas daquelas notificadas, será nula de pleno direito, podendo o Município adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação da Planta Genérica de Valores, ou pelo valor indicado na notificação, sendo aplicado o que for menor.

O Direito de Preempção deve ser regulamentado por legislação específica, na qual constem as áreas de interesse do Poder Público, bem como a vigência do instrumento, que não deve ultrapassar 5 anos, podendo ser renovável após decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25º da Lei Federal nº 10.257/2001. Também devem ser explícitas as intenções do Município com esses terrenos, criando a obrigatoriedade de cumprimento das mesmas. O instrumento é desejável para que o Município adquira terras que possam ser destinadas a equipamentos de uso comunitário, infraestrutura ou ainda habitação de interesse social. Caso o Poder Público exercite o direito de preempção em desacordo com às finalidades listadas para o imóvel, estará sujeito às sanções administrativas estabelecidas pelo inciso III do Art. 52 da Lei Federal nº 10.257/2001.

A Lei nº 12/2012 (UNIÃO DA VITÓRIA, 2012e) estabelece no artigo 19, a preferência do Município, em qualquer processo de alienação de imóvel urbano, edificado ou não edificado, nos locais que haviam sido demarcados no Mapa 03 anexo a Lei, cujos usos para cada imóvel estavam especificados e tinham direito garantido válidos por 5 anos. Estes usos eram para a implantação de equipamentos públicos; produção de habitação social; implantação de parques públicos; melhorias no sistema viário urbano; e implantação de parque industrial, conforme indica a **FIGURA 3**. No entanto segundo a PMUV (2021) a localização destas áreas não condiz com as necessidades e interesses do município e acabaram não sendo adquiridas.

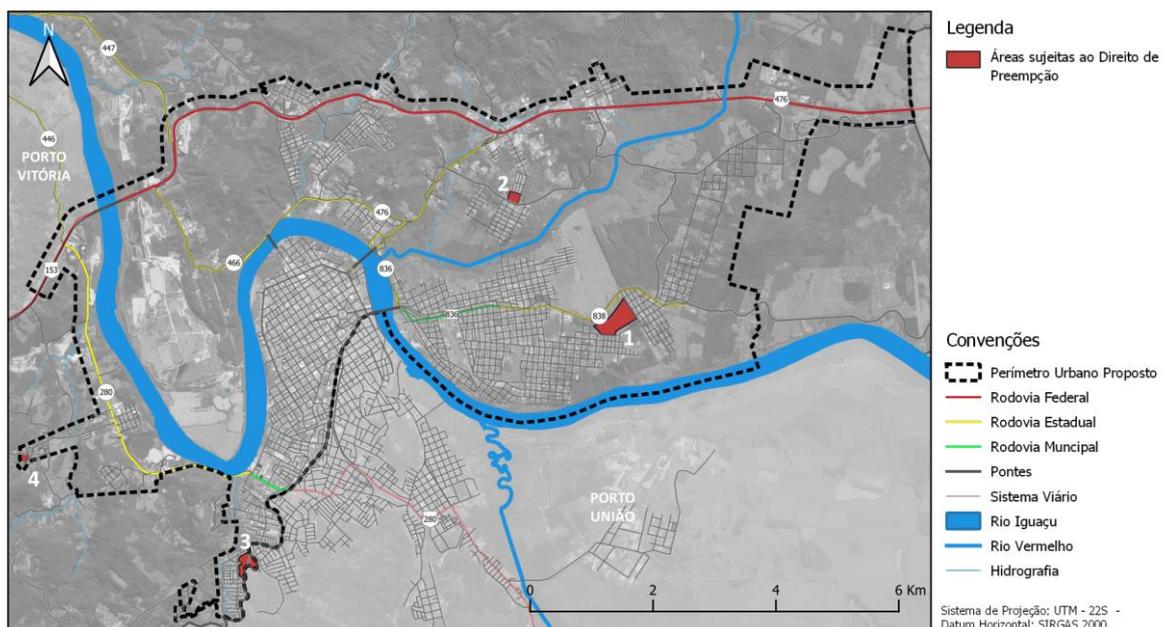
FIGURA 3: ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO DEMARCADAS PELO PDM 2012



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

Tendo em vista a não utilização das áreas demarcadas em 2012, a presente revisão estabelece novas áreas para a preferência do Município, em qualquer processo de alienação de imóvel urbano, edificado ou não edificado, indicados na **FIGURA 4** e **QUADRO 1** abaixo, os quais já vem sendo de interesse do município para implantação de empreendimentos de Interesse Social em face da proximidade com outros equipamentos, e que são sugeridos pela consultoria para aplicação do presente Instrumento, a qual deverá ser definida e regulamentada através de Lei específica, conforme anteriormente mencionado, podendo ser adicionada quaisquer novas áreas que sejam de interesse a aquisição pelo município, devendo também ser especificada a localização exata do imóvel e a sua finalidade.

FIGURA 4: SUGESTÃO DE ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO



Fonte: Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

QUADRO 1: FINALIDADE DESTINADA DE CADA IMÓVEL SUGERIDO PARA A APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

NÚMERO	FINALIDADE
1	Produção de Moradias de Interesse Social
2	Produção de Moradias de Interesse Social
3	Produção de Moradias de Interesse Social
4	Produção de Moradias de Interesse Social

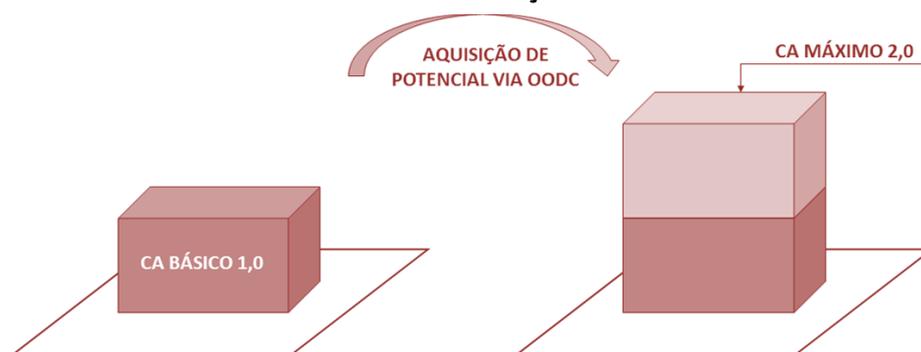
Fonte: Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

1.2.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município, nos termos da Lei, que permite ao proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de forma a induzir o desenvolvimento urbano através do adensamento de determinadas áreas providas de infraestrutura, de forma a promover um melhor aproveitamento do investimento público, ao mesmo tempo em que recupera para a coletividade a valorização imobiliária gerada por ações públicas, com o objetivo de promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O instrumento segue as diretrizes estabelecida pelo Estatuto da Cidade sobre a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” e a “recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos” (incisos IX e XI do artigo 4º - Lei Federal nº 10.257/2001 – BRASIL, 2001). Além disso, ressalta a separação do direito de construir do direito de propriedade e o cumprimento da função social da propriedade, premissas que sustentam o argumento da legitimidade de o Poder Público recuperar para a coletividade o efeito da valorização imobiliária proporcionada por investimentos públicos.

Sua aplicação demanda a definição na Lei de Uso e Ocupação do Solo e/ou Plano Diretor Municipal do coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente máximo de aproveitamento, bem como do número máximo de pavimentos. Essas definições implicam na concordância entre as possibilidades de adensamento com a capacidade de suporte da infraestrutura e atendimento de serviços públicos, evitando sua sobrecarga. Para exercer o coeficiente de aproveitamento máximo, no caso da OODC, o proprietário ou incorporador deverá adquirir o potencial junto à Prefeitura Municipal. A **FIGURA 5** simula a utilização do instrumento, tendo em vista o coeficiente de aproveitamento máximo.

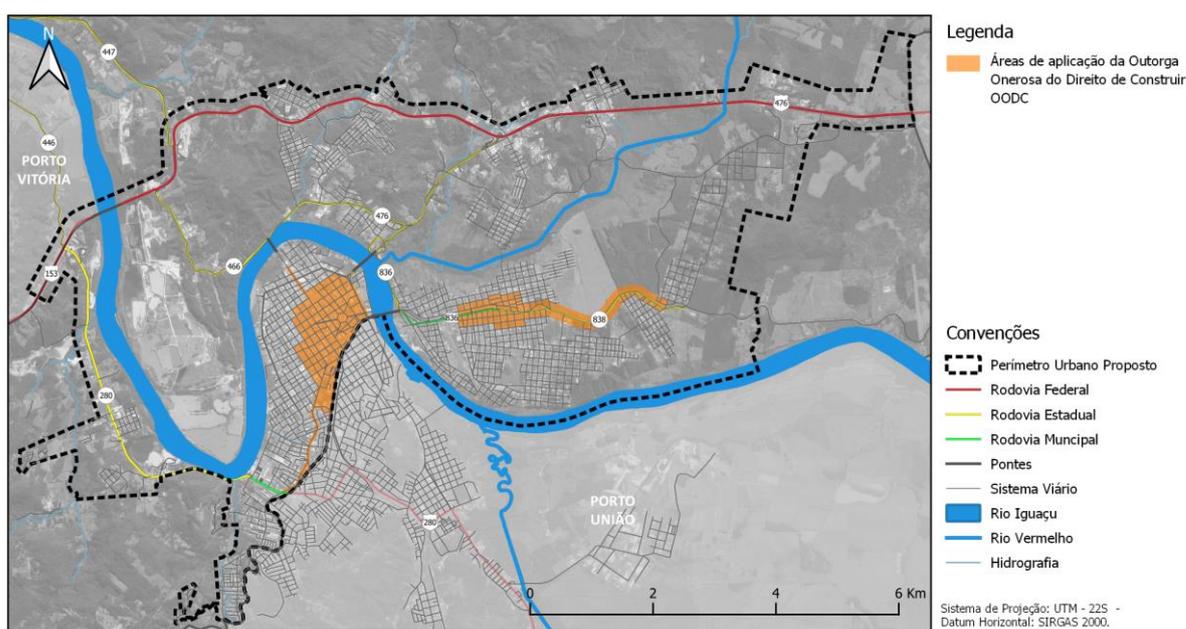
FIGURA 5: SIMULAÇÃO OODC

Fonte: Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

Ressalta-se que a OODC altera apenas os parâmetros relativos ao CA e a altura da edificação, sendo mantidas as exigências de recuos, taxa de ocupação e taxa de impermeabilização definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada Zona.

Em União da Vitória, a Lei Complementar nº 11/2012 estipula que é permitida a utilização da OODC é nas zonas anteriormente definidas como residenciais de média densidade (ZMD) e de alta densidade (ZAD) definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano de 2012, conforme o Mapa 02 anexo a referida Lei.

Na presente revisão, propõe-se a que a utilização da OODC passe a ser aplicada nos Setores Estruturais (SE) e na Zona Central (ZC), de forma a potencializar a verticalização e densificação destas áreas que já dispões de significativa infraestrutura instalada. A aquisição de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo estabelecido, seria aplicada nas áreas indicadas na **FIGURA 6** e segundo os parâmetros apresentados na **TABELA 1**. Ressalta-se que na ZC e do SE o Coeficiente de Aproveitamento Básico é 4,0 e o máximo é 8,0.

FIGURA 6: OODC INCIDENTE NA SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA

Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

TABELA 1: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA/SETOR	Coeficiente de Aproveitamento	
	BÁSICO (permitido)	MÁXIMO
SETOR ESTRUTURAL (SE)	4,0	8
ZONA CENTRA (ZC)	4,0	8

Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

O cálculo da contrapartida deve considerar o valor por metro quadrado do terreno (valor venal, podendo ser aquele utilizado como base para cálculo do IPTU) do proprietário que está solicitando potencial construtivo e o coeficiente de aproveitamento básico do mesmo, definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo adotada a seguinte fórmula: $CF = ACO \times (2 \times VPGV)$, na qual o CF corresponde à contrapartida financeira pelo potencial construtivo adicional, o ACO à Área Construtiva Outorgada e o VPGV ao valor do metro quadrado da Planta Genérica de Valores do Município.

As contrapartidas serão pagas em espécie, sendo estes recursos destinados pelo Poder Público, o qual definirá anualmente a aplicação dos recursos para as seguintes finalidades:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social (através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS);
- execução de programas de regularização fundiária (reserva fundiária);
- promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

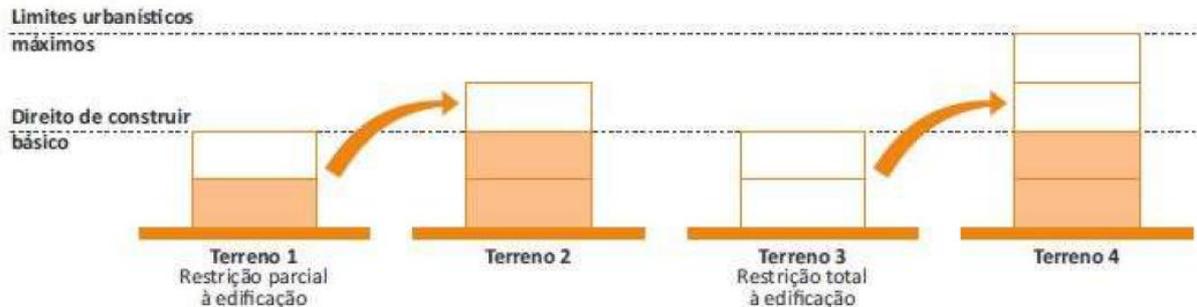
Para obter a permissão de edificar, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado segundo a fórmula anteriormente mencionada. Após esta etapa será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção segundo o definido na zona. No caso de entidades públicas e empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições anteriormente mencionadas.

1.2.4. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Transferência do Direito de Construir (TDC), também denominada transferência de potencial construtivo, é uma autorização dada pelo Poder Público que assegura o aproveitamento econômico de um bem, ao proprietário de imóvel situado em área onde ocorreram limitações ao direito de construir, ou seja, onde não podem ser feitas construções até o limite do coeficiente básico definido para aquela porção do território. A fim de garantir o interesse público nessas áreas, o instrumento da TDC institui a possibilidade de o proprietário urbano, privado ou público, exercer seu direito de construção em outra propriedade sua ou transferi-lo ou aliená-lo a um terceiro mediante escritura pública. Em

ambos os casos, prevalece o respeito ao coeficiente máximo estabelecido para as áreas que receberão potencial.

FIGURA 7: MECANISMO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

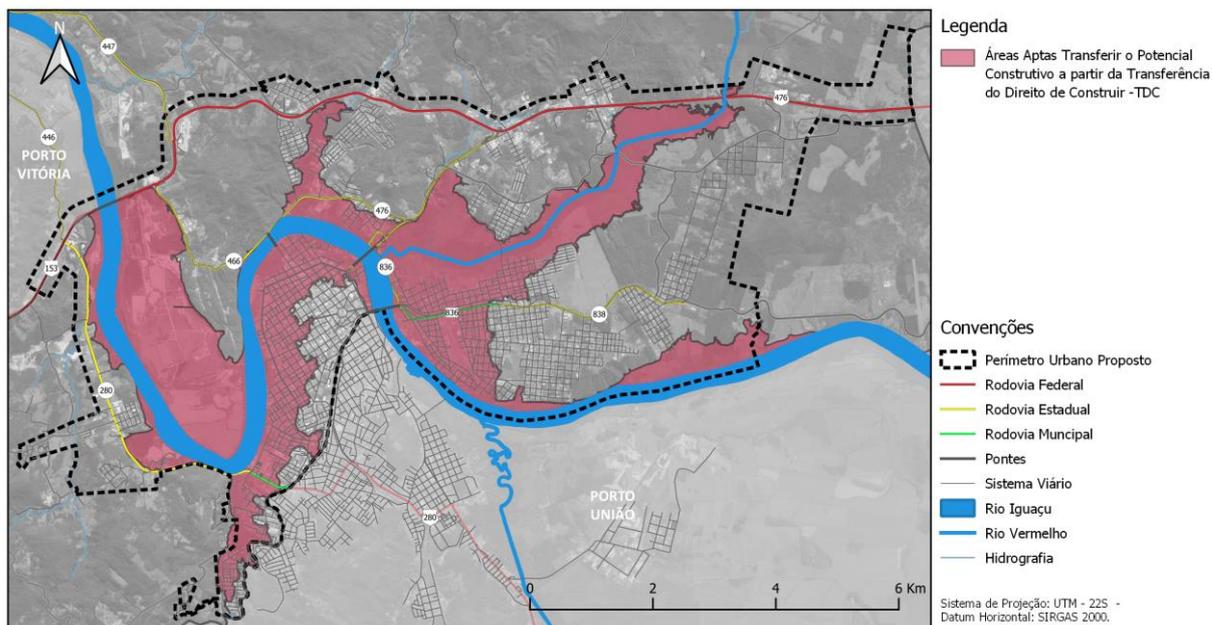


Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2017.

As limitações ao direito de construir podem ocorrer nos casos em que o imóvel em questão ficar impedido de utilizar, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo próprio, devido às seguintes situações:

1. limitações, promoção e proteção relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural;
2. limitações, promoção e proteção relacionadas à preservação do patrimônio ambiental cultural;
3. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
4. implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;
5. proteção e preservação do manancial de abastecimento de água;
6. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
7. áreas atingidas pelas cheias até 100 anos de tempo de recorrência, que não estejam inseridas na ZER e/ou façam parte da APP do Rio Iguaçu.

Em União da Vitória, os imóveis considerados aptos a transferir seu potencial construtivo deverão estar nas áreas inundáveis até a cota de enchente de até 100 anos de recorrência, demarcadas na Erro! Fonte de referência não encontrada., estando sujeitos a apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano. No caso de imóvel de interesse para preservação histórica ou artística, está apta a transferência de potencial em qualquer zona urbana que esteja situado o imóvel, conforme parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural.

FIGURA 8: ÁREAS SUJEITAS A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DA TDC

Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

Ressalta-se que nos casos do uso para Bens de Preservação Cultural deverá respeitar o estipulado pelo Ministério de Desenvolvimento Regional:

(...) o uso da TDC nos casos de preservação cultural corresponde a uma indenização, e só procede caso a limitação administrativa cause, comparativamente aos demais imóveis, prejuízo concreto, atual, e anormal, ao conteúdo econômico da propriedade; não cabem, portanto, indenizações, via TDC, a expectativas de prejuízo futuro e eventual. Cabe observar que, quando o proprietário de um bem imóvel é indenizado por qualquer outra forma, em função da limitação administrativa por preservação cultural, isso significa dizer que ele abriu mão de ser compensado via TDC. (MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2017, p. 40).

A utilização deste instrumento deve contribuir para que os proprietários destes imóveis consigam recursos para viabilizar a proteção do patrimônio histórico, natural e cultural situados nestas áreas. É possível que um mesmo imóvel transfira direitos de construção para mais de um terreno, desde que o total transferido corresponda a diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento possível de ser utilizado, dadas as limitações administrativas impostas.

O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pelo Município, no qual constará a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis e sendo objeto de livre negociação, estando a validade do certificado condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel de origem.

Será transferível o potencial construtivo, medido em metros quadrados, representado pelo produto da área do terreno (A) onde o bem a ser preservado ou destinado socialmente está situado, pelo coeficiente de aproveitamento básico (CA), estipulado pela Lei do Uso e

Ocupação do Solo Municipal, para a respectiva zona, deduzida a área computável (AC) já edificada sobre o terreno original. Nos casos de doação da área ao Poder Público, para fins de preservação, regularização fundiária ou implantação de equipamento público, será mantido ao doador o direito de construir originário do imóvel de origem, com acréscimo de 50%.

A aplicação do instrumento depende da instituição de uma fórmula de equivalência, que compatibiliza as áreas passíveis de transmissão de acordo com o valor do metro quadrado na época da transferência, conforme a **FIGURA 9** a seguir:

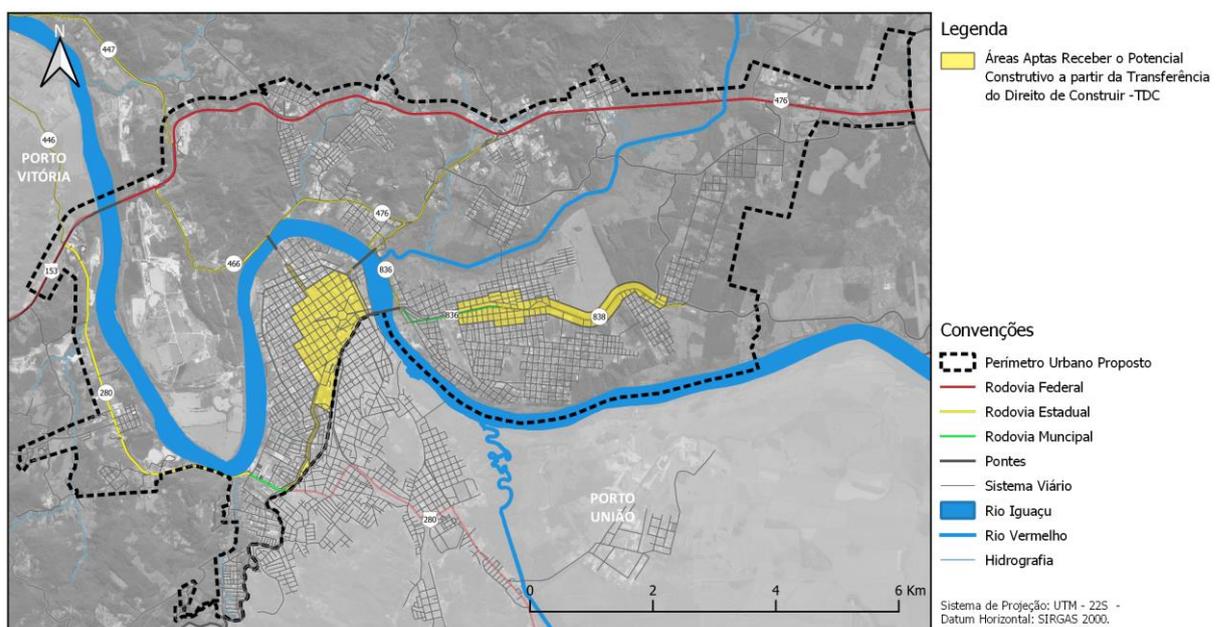
FIGURA 9: FÓRMULA DE EQUIVALÊNCIA TDC

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL	
$PT = PC \times \left\{ \frac{VCM \times CR}{VMR \times CC} \right\}$	
ONDE:	
PT	= POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
PC	= POTENCIAL CONSTRUTIVO
VCM	= VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL
VMR	= VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL
CR	= COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL
CC	= COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL

Fonte: Plano Diretor de Itaiópolis, 2019.

Os imóveis receptores de potencial construtivo serão aqueles contidos no SE e na ZC, nos quais incide a OODC, apresentados na **FIGURA 10**. Devem ser observados os parâmetros máximos relativos a coeficiente de aproveitamento e altura, constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, pois estes não poderão ser ultrapassados.

FIGURA 10: ÁREAS SUJEITAS A RECEBER O POTENCIAL CONSTRUTIVO DA TDC



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

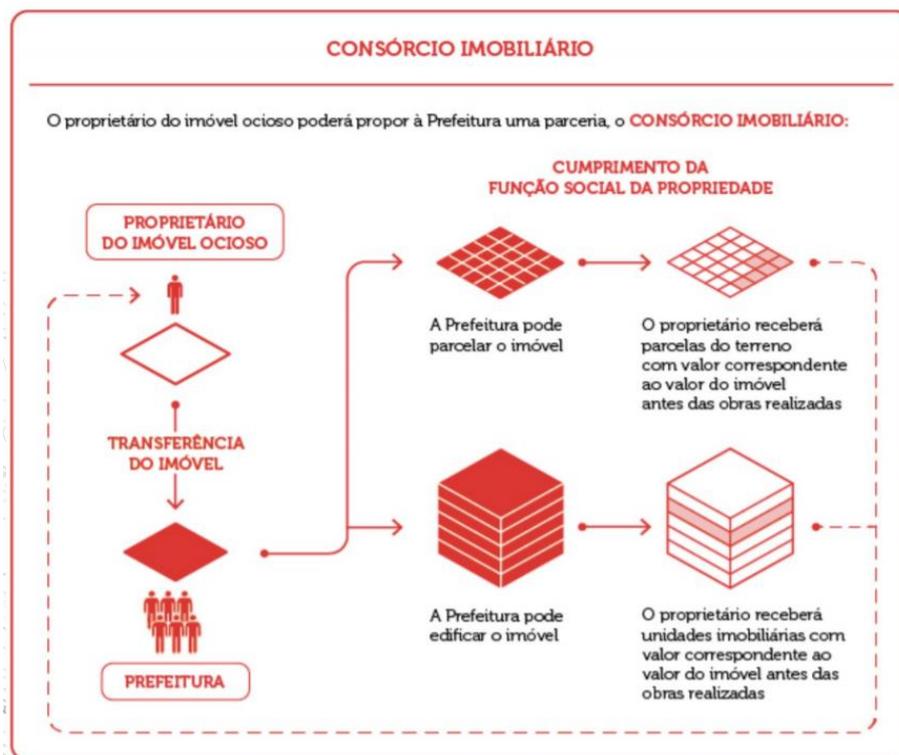
1.2.5. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário, pode propor transferir ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, receber como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Para isto o poder público deverá executar em até 15 dias, um estudo de viabilidade financeira, quanto ao valor do imóvel, e das obras e construções necessárias, de forma a determinar o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal do Município de União da Vitória e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que:

- I - Tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;
- II - Contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, sujeitos à notificação para o parcelamento ou edificação compulsórios (PEUC).

FIGURA 11: FUNCIONAMENTO DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo - Lei Municipal 16.050/2014.

1.2.6. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

A Operação Urbana Consorciada trata-se do conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público Municipal, com participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar, em uma área

delimitada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. As OUC por objetivo as intervenções elencadas abaixo:

- obtenção de espaços para realocação da população habitante das áreas de risco urbanas;
- proporcionar lotes para habitação social, nas regiões de expansão urbana;
- permitir a criação de espaços destinados ao esporte e lazer;
- proporcionar área para implantação de parques industriais na zona urbana, desde que atendidas as diretrizes desta Lei e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- proporcionar áreas para a abertura de ruas previstas na Lei do Sistema Viário;
- assegurar a preservação de bens imóveis que constituam parte do patrimônio histórico, artístico e cultural do município.

Em União da Vitória, a Lei Complementar nº 12/2012 institui as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) no município, e especifica que na área listada e demarcada em mapa, poderão ser modificados: os índices e características de parcelamento, de uso e ocupação do solo e do subsolo; as normas edilícias, considerando o impacto ambiental dela decorrente; e realizada a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. Ressalta-se que para a implantação de cada OUC é obrigatória a votação de Lei específica na Câmara Municipal, constando nela o Plano de operação que deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

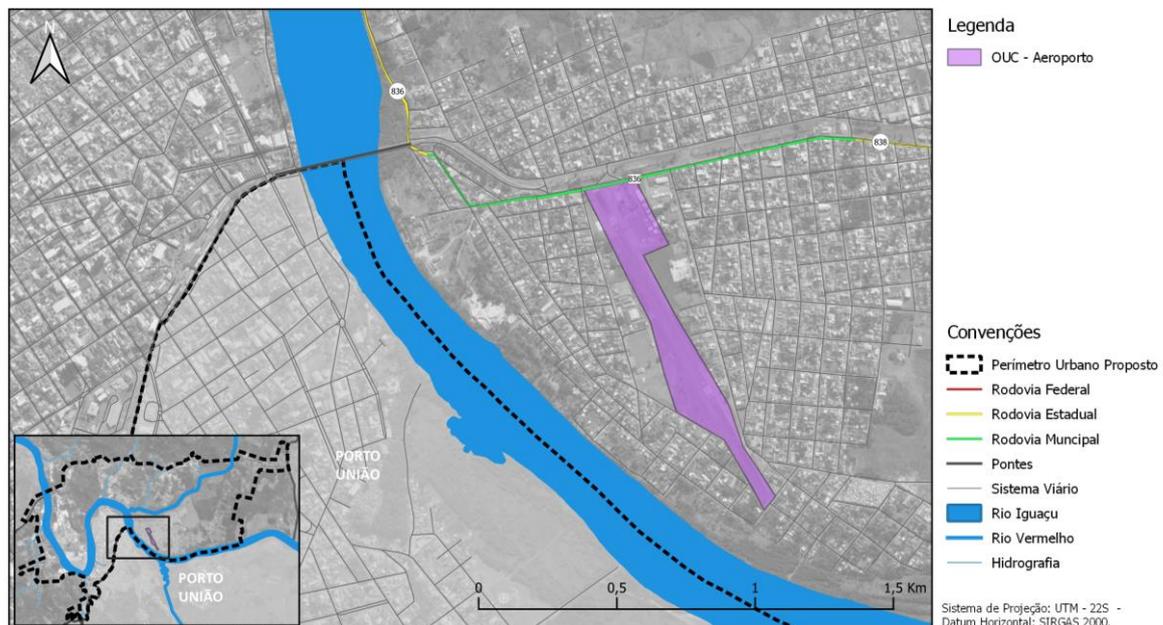
- definição da área atingida;
- programa básico de ocupação da área;
- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; finalidades da operação;
- estudo prévio de impacto de vizinhança;
- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados envolvidos; forma de controle da operação, necessariamente compartilhada com a sociedade civil, a serem utilizados na própria operação urbana consorciada.

A presente Revisão do Plano Diretor Municipal propõe a seguinte OUC, a qual está espacializada na **FIGURA 12**:

- **Operação urbana consorciada Aeroporto** - tendo em vista a manifestação de interesse do município em desativar o aeródromo municipal, passando a utilizar de maneira integrada/consorciada o aeródromo de Porto União-SC, propõe-se a OUC Aeroporto, de modo a promover novos usos, adensamentos e infraestruturação desta área potencial, aliada à alavancagem imobiliária pretendida para seu entorno (São Cristóvão), cuja pretensão é a conformação de nova centralidade de desenvolvimento urbano da sede. A OUC Aeroporto poderá ser realizada em conjunto com a iniciativa privada, que participará dos custos de infraestrutura e equipamentos. Contudo, o

presente instrumento só poderá ser utilizado após a desativação do aeroporto, legalmente aprovada e oficializada pela agência reguladora;

FIGURA 12: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA INCIDENTE EM UNIÃO DA VITÓRIA



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

1.2.7. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Sabe-se que qualquer atividade na cidade gera impactos ao seu redor, sendo eles levados em consideração quando são definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo, diferenciados para cada zona da cidade.

Entretanto, existem atividades que interferem na dinâmica urbana de tal forma a Lei de Uso e Ocupação do Solo sozinha não é suficiente para a indução ao desenvolvimento urbano. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui um instrumento de avaliação individual e cuidado prévio a instalação de empreendimentos de grande impacto, que embasa à tomada de decisões dentro do escopo da gestão democrática da cidade, sendo sua elaboração obrigatória para a concessão de alvarás de construção e localização nos casos estabelecidos pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Sua elaboração e aprovação consiste em processo democrático participativo que permite a avaliação comunitária dos resultados impactantes da implantação de determinado empreendimento, sendo obrigatória a realização de uma audiência pública para avaliação coletiva da viabilidade ou não de empreendimentos de impacto.

É um documento público destinado a apreciar os efeitos da implantação de um empreendimento de qualquer natureza sobre sua vizinhança, imediata ou distante, o qual será elaborado por profissionais das diversas áreas de conhecimento envolvidas, versando, no mínimo, sobre os seguintes temas:

- descrição minuciosa do empreendimento pretendido;

- localização do empreendimento, em relação ao zoneamento, sistema viário, redes de infraestrutura e serviços públicos, comportando ainda a localização de todos os equipamentos públicos existentes ou projetados num raio de 1000m do local;
- relação das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento, com menção inclusive do número de empregos diretos e indiretos, sendo neste último caso obrigatória a justificativa e cálculo detalhados;
- apreciação dos impactos sobre o meio ambiente, geração de tráfego, solicitação à infraestrutura de saneamento, energia e comunicações, bem como estimativa do impacto sobre os equipamentos públicos implantados ou a implantar;
- proposta de medidas mitigadoras dos impactos, que poderão incluir suporte financeiro ou físico ao reforço da infraestrutura viária, de saneamento, de energia e comunicações, bem como sobre os equipamentos públicos a serem impactados;
- proposta de medidas compensatórias à comunidade.

Ressalta-se que o EIV não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido conforme termos da legislação ambiental.

Em União da Vitória, ficarão sujeitas à apresentação de EIV todas as atividades que se enquadrarem nos seguintes parâmetros:

- Edificações destinadas a uso não habitacional com área construída igual ou superior a 5.000 m²;
- Empreendimentos habitacionais horizontais com área igual ou superior a 20.000m² ou com mais de 50 unidades habitacionais;
- Atividades industriais com mais de 500 m² construídos;
- Atividades industriais, de comércio ou de serviços consideradas de natureza perigosa, nociva ou incômoda³, independente do porte.

1.3. INSTRUMENTOS DESTINADOS À REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

1.3.1. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

A expressão “interesse social” está intimamente ligada ao atendimento das necessidades das camadas mais pobres da população, ou seja, à redução das desigualdades econômicas e sociais.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são um instrumento de política urbana e habitacional que surgiu na década de 80 em alguns municípios brasileiros, como forma de

³ De acordo com a classificação da natureza das atividades constantes no Anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

associar ações de melhoria da infraestrutura em assentamentos precários, com a legalização e garantia da posse aos moradores.

A definição de um tipo especial de zoneamento tem por principal objetivo a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura. A delimitação de ZEIS pode incluir áreas com ocupações irregulares ou que englobem regiões com imóveis vazios e/ou subutilizados, onde seja possível a implementação de programas habitacionais. Além disso, a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos asseguram um menor interesse do mercado imobiliário nestas regiões, possibilitando a permanência das classes mais baixas nessas áreas, sem que estas sofram com os efeitos da gentrificação. Portanto, a instituição de ZEIS serve para garantir a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente, bem como prover o município de áreas passíveis de produção de unidades de interesse social (loteamentos ou habitações).

Contudo, a qualidade e a efetividade das ZEIS dependerão fundamentalmente do compromisso político e técnico, de uma gestão urbana eficiente, da participação popular e da dotação de recursos públicos, destinados à adoção de medidas corretivas e integrativas para a efetivação da requalificação dessas áreas (CALDAS, 2009).

Em União da Vitória ocorrem duas situações, existem as áreas que demandam da Regularização Urbanística Fundiária (Bela Vista e Limeira), incluindo a realocação das moradias que estão sobre a APP do Rio D'Areia⁴, e as áreas vazias ou subutilizadas que em, em sua maioria, já pertencem a CIAHAB ou ao município, e que podem servir para atendimento do déficit habitacional do município.

As **ZEIS voltadas à regularização fundiária**, denotam a expressão de uma **intenção** de regularização fundiária de uma área que, para efetivamente ocorrer, necessitará de ações jurídicas do poder público, somadas a gestões ou investimentos diretos para a dotação de infraestruturas e serviços previamente inexistentes ou precários. Além de aplicação de diversas vertentes de trabalho social com a população beneficiária, uma vez que o processo de regularização, conforme o conceito ampliado, não se resume apenas à integração física dos assentamentos à cidade formal.

As **ZEIS voltadas à produção de moradia** (estoque de áreas), referem-se a espaços planejados, com diferenciação de parâmetros urbanísticos para a área, mais flexíveis que o lote mínimo padrão da cidade, limitando o interesse dos empreendedores imobiliários formais sobre esse espaço urbano, condicionando-o à provisão habitacional com características de interesse social.

A nova proposição de ZEIS contempla essas áreas com as devidas atualizações, as ocupações irregulares apontadas pela CIAHAB, bem como alguns vazios urbanos indicados para produção futura de moradias. Portanto, a nova proposta de ZEIS para a sede urbana possui o total de

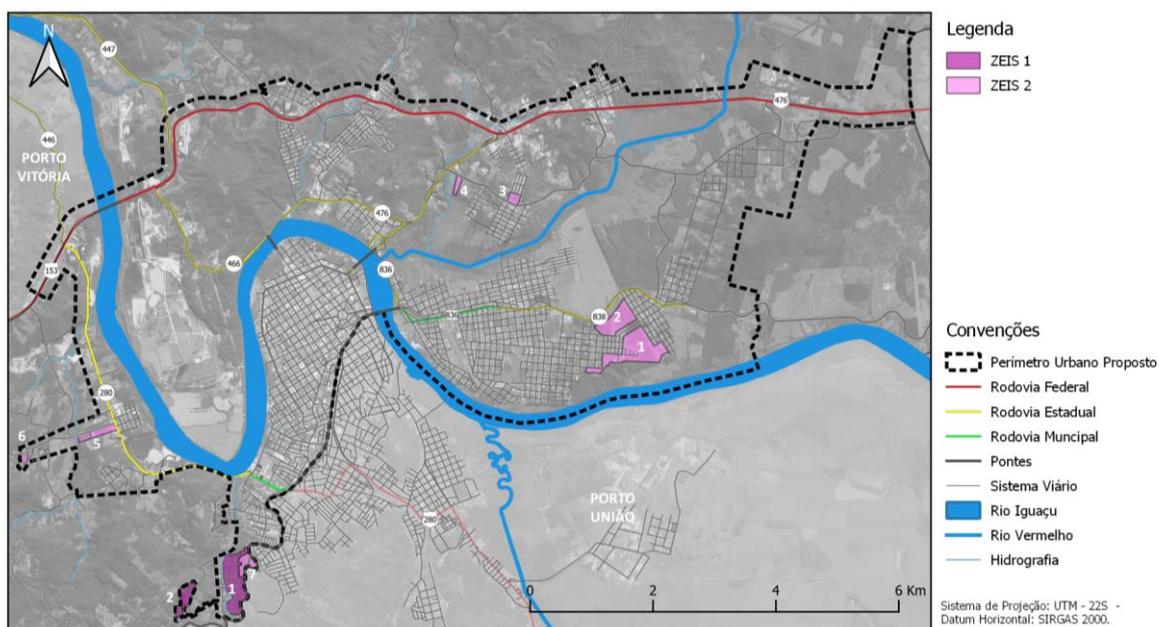
⁴ Conforme apresentado anteriormente no Produto 2.9 RELATIVO AS Condições Gerais de Moradia e Fundiárias.

XX (XX) áreas demarcadas como ZEIS, sendo duas delas destinadas à produção futura de moradias, conforme demonstra o **QUADRO 2**,

QUADRO 3 e a **FIGURA 13**.

No entanto, ressalta-se que cabe ao Plano de Habitação de Interesse Social (PLHIS), com necessidade de atualização em União da Vitória, proceder à proposição das medidas corretivas necessárias para cada caso, especialmente realizar os ajustes adequados nas delimitações das ZEIS e adição de novas áreas, caso seja necessário.

FIGURA 13: LOCALIZAÇÃO DAS ZEIS 1 E ZEIS 2- SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

QUADRO 2: DEMONSTRATIVO DE ZEIS (PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA) - SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA

ZEIS PROPOSTAS	IDENTIFICAÇÃO	OBS.
<p>LIMEIRA PARTE II</p> <p>ÁREA 1= 277.191 m²</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Necessidade de Regularização Fundiária; - Necessidade de Urbanização Complexa.

ZEIS PROPOSTAS	IDENTIFICAÇÃO	OBS.
BELA VISTA ÁREA 2= 93.764 m²		<ul style="list-style-type: none"> - 135 Lotes; - Necessidade de Regularização Fundiária; - Necessidade de Urbanização Simples e Complexa; - Necessidade de reforma de moradias.

QUADRO 3: DEMONSTRATIVO DE ZEIS (PARA PRODUÇÃO FUTURA DE MORADIAS) - SEDE URBANA DE UNIÃO DA VITÓRIA

ZEIS PROPOSTAS	LOTES POSSÍVEIS ESTIMADOS *	IDENTIFICAÇÃO	OBS.
ÁREA 1 = 363.742 m²	500 lotes		Área da CIAHAB e da PMUV
ÁREA 2 = 181.279 m²	500 lotes		Área particular
ÁREA 3 = 31.490 m²	110 lotes		Área particular

ZEIS PROPOSTAS	LOTES POSSÍVEIS ESTIMADOS *	IDENTIFICAÇÃO	OBS.
ÁREA 4 = 23.463 m ²	80 lotes		Área particular
ÁREA 5 = 71.400 m ²	180 lotes		Área da CIAHAB
ÁREA 6 – 16.755 m ²	60 lotes		Área particular
ÁREA 7 – 71.262 m ²	200 lotes		Área particular
ÁREA TOTAL: 759.392 m²		LOTES TOTAIS ESTIMADOS: 1630	

* Considerando lotes de 180 m² e desconto de 35% de área institucional.

1.3.2. ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A ATHIS (Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social) é regulamentada pela Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (BRASIL, 2008), segundo a qual assegura o direito das famílias com renda mensal de até 3 salários

mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, à assistência técnica pública e gratuita para construção, reforma ou ampliação de sua casa.

Além de garantir o direito à moradia, o instrumento busca:

- I - Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- II - Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- III - Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;
- IV - Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental. (BRASIL, 2008).

Ainda conforme esta lei, os serviços de assistência técnica têm como prioridade as iniciativas implantadas sob regime de mutirão, e em zonas habitacionais de interesse social (ZEIS), podendo, também, ser utilizados para qualificação do espaço público em áreas urbanas de comunidades de baixa renda, que estejam dentro dos critérios de atendimento do programa.

No caso de União da Vitória, deverá ser realizado um cadastro dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para prestar serviço às famílias que buscam a assistência, sendo necessário a aquisição de recursos federais para sua implementação (art. 3º da Lei Federal nº 11.888/2008).

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional - **Programa Nacional de Capacitação das Cidades - Biblioteca**. Brasília, 2017. Disponível em: <<https://www.capacidades.gov.br/biblioteca/>>. Acesso em jun. 2021.

CALDAS, Nisimar M. P.. **Os Novos Instrumentos da Política Urbana: Alcance e Limitações das ZEIS**. Tese Doutorado FAU-USP. São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.suelourbano.org/wp-content/uploads/2017/08/CALDAS-Alcance-e-Limitacoes-de-ZEIS-2009.pdf>> Acesso em jun. 2021.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico de São Paulo**. 2014.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 3/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Aprova o Plano Diretor Municipal de União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012a.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 4/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Dispõe sobre os Perímetros Urbanos e Peri-Urbano do Município de União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012d.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 5/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Regula o Uso do solo municipal em União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012b.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 6/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Regula o Uso e Ocupação do solo urbano em União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012c.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 7/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012g.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 8/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano em União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012f.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 9/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Dispõe sobre o Código de Obras do Município de União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012h.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 10/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Estabelece o Código de Posturas no Município de União da Vitória e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012i.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 11/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Regulamenta no Município de União da Vitória, a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012e.

UNIÃO DA VITÓRIA. **Lei Complementar nº 12/2012**, de 16 de janeiro de 2012. Estabelece os instrumentos de democratização da gestão urbana e dá outras providências. UNIÃO DA VITÓRIA, 2012j.