

ZEIS no PDE 2014

Lei 16.050

de 31 de julho de 2014

O quê são ?

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Instrumento de política fundiária

Reserva/Destinação de terra para HIS

Para inclusão e manutenção da habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos sociais, áreas verdes e comércio, serviços e oportunidades de emprego

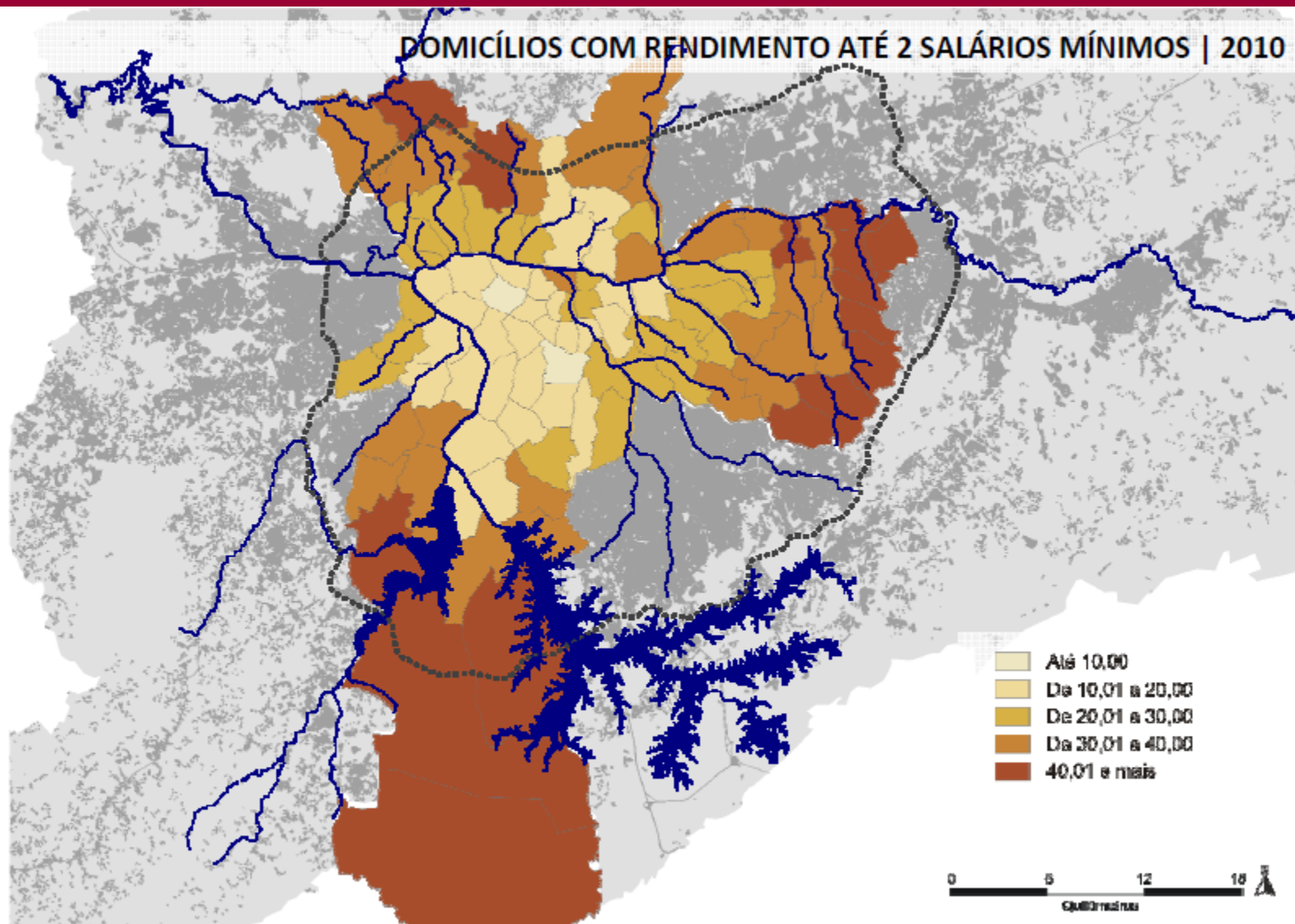
Por quê?

Sem regulação da política urbana, o mercado imobiliária "empurra" a população de menor renda para as periferias, com prejuízos:

- das próprias famílias de baixa renda:
 - morar "longe de tudo";
 - tempo gasto no transporte;
 - falta/precariedade da infraestrutura, etc

- da cidade como um todo:
 - deseconomias na infraestrutura e sistema de transportes;
 - ocupação de áreas inadequadas para urbanização e/ou preservação ambiental

Por quê?



Fonte: IBGE - Censos demográfico 2010

Elaboração: Secretaria de Desenvolvimento Urbano: Departamento de Estatística e Produção de Informação | Dipro

Base Legal

➤ Constituição Federal de 1988:

- a propriedade deve cumprir sua função social;
- o Plano Diretor estabelece em que condições a propriedade urbana cumpre a sua função social
- o direito à moradia é um direito constitucional

➤ Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)

- ZEIS - Instrumento jurídico e político da política urbana

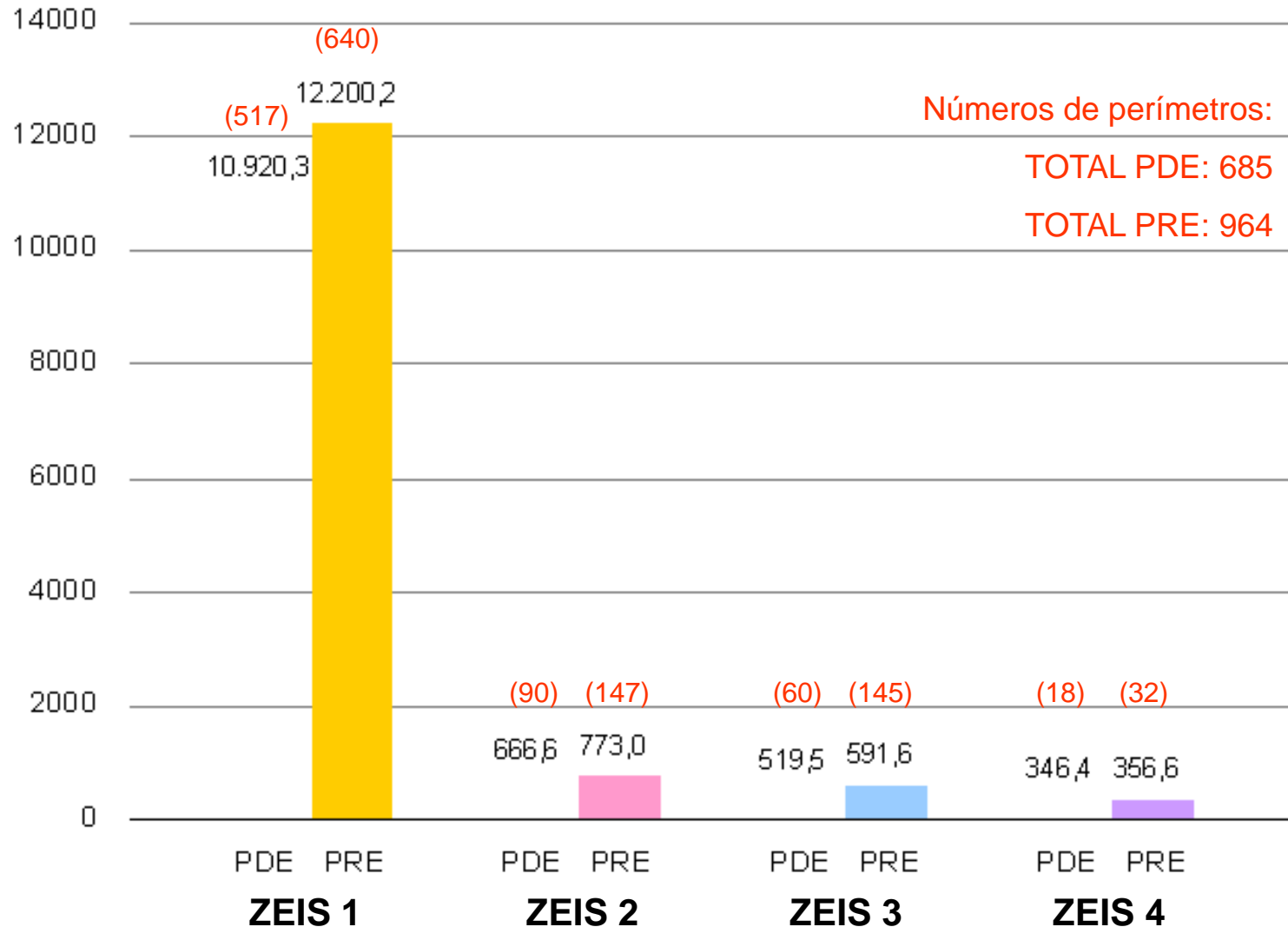
➤ Lei Federal 11.977/09 - art. 47/V - Definição de ZEIS

- “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.”

ZEIS em São Paulo

Criadas no PDE de 2002 e ampliadas na Lei 13.885/04

Área (ha)



Período 2004 - 2014

Implementação das ZEIS

- **identificação dos problemas de regulamentação (considerando os objetivos das ZEIS: perda de terrenos para outros usos)**
- **instituição, pelo governo federal, do Programa Minha Casa Minha Vida**
- **divulgação e reconhecimento/apropriação da importância do instrumento pelos movimentos de moradia**

ZEIS no PDE de 2014

Ampliação significativa da área de ZEIS

Lei 13.885/04

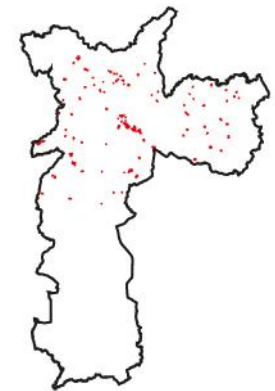
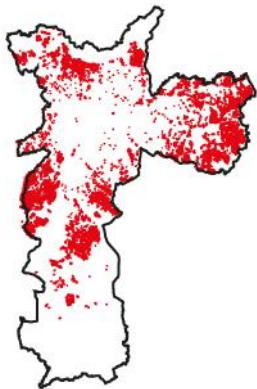
122 km²

7,3 km²

5,9 km²

3,6 km²

0



ZEIS 1

ZEIS 2

ZEIS 3

ZEIS 4

ZEIS 5

143 km²

13,8 km²

6,8 km²

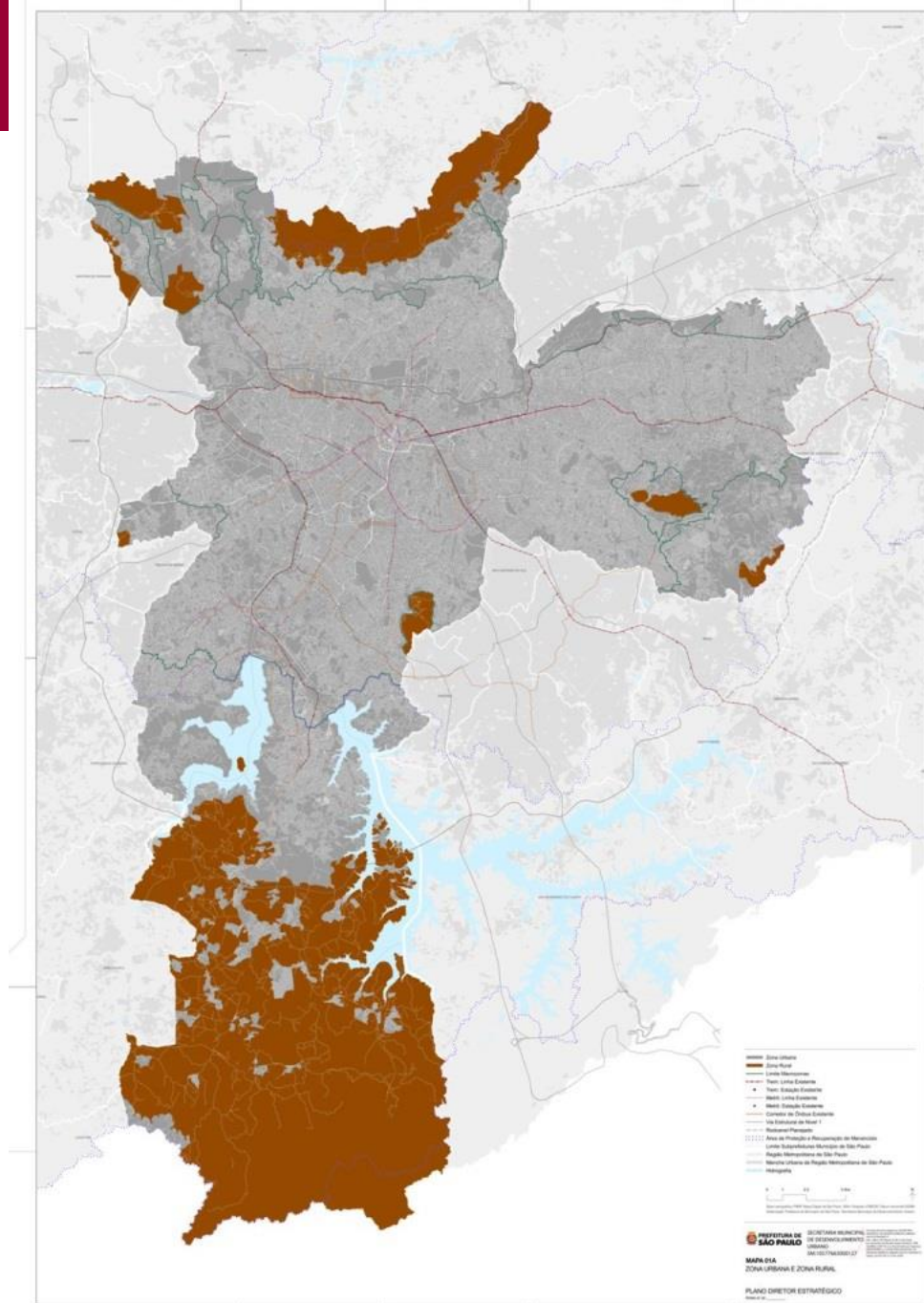
4,9 km²

3,5 km²

Lei 16.050/14

ZEIS no PDE 2014

Localização:
apenas na Zona Urbana



ZEIS no PDE de 2014 (art. 44 a 60)

Alteração/aperfeiçoamento da normas de licenciamento em ZEIS

- 1 - Definição de HIS e HMP**
- 2 - Tipos de ZEIS**
- 3 - % de destinação obrigatória de área construída para HIS e HMP**
- 4 - Incidência da destinação obrigatória de área construída para
HIS e HMP**
- 5 - Disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS**
- 6 - Outorga onerosa e incentivos**
- 7 - Disciplina de EHIS e EHMP**

Lei 13.885/04 - Artigo 2º, XXVI

Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a **6 salários mínimos** ou com capacidade de pagamento a ser definido, **promoção pública ou conveniada com o Poder Público**, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil **de, no máximo, 50 m²**, com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

Lei 16.050/14 - Quadro 1

Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, **podendo ser de promoção pública ou privada**, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de até R\$ 362,00;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 ou 362,00 per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00 per capita.

Definição de HIS

| Parâmetro | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 |
|----------------------------------|---|--|
| Área máxima da unidade | 50 m ² | não tem |
| Promoção | pública ou conveniada com o Poder Público | pública ou privada |
| Renda familiar dos beneficiários | Até 6 SM | HIS 1: até R\$ 2.172,00 (3 SM de 2014) HIS 2: > R\$2.172,00 e < R\$ 4.344,00 (6 SM) |

Valores em reais a serem atualizados em janeiro pelo IPCA - SM em 2014 = R\$ 724,00

Agentes promotores de EHIS: administração direta e empresas públicas; associações ou cooperativas de moradores, outras entidades e empresas, conveniadas com o Poder Público; empresas ou entidades atuando no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

Lei 13.885/04 - Artigo 2º, XXVII

Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada a famílias com **renda igual ou inferior a 16 salários mínimos** ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m² (setenta metros quadrados);

Lei 16.050/14 - Quadro 1

Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja **renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 e igual ou inferior a R\$7.240,00** com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

Definição de HMP

| Parâmetro | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 |
|----------------------------------|--------------------|---|
| Área máxima da unidade | 70 m ² | não tem |
| Promoção | pública ou privada | pública ou privada |
| Renda familiar dos beneficiários | até 16 SM | > R\$ 4.344,00 e até R\$ 7.240,00 (10 SM) |

Valores em reais a serem atualizados em janeiro pelo IPCA - SM em 2014 = R\$ 724,00

Tipos de ZEIS - Alterações

2

| Tipo de ZEIS | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 |
|---------------------|--|---|
| ZEIS 1 | áreas ocupadas por favelas, loteamentos e conjuntos | idem |
| ZEIS 2 | lotes e glebas vazios | idem |
| ZEIS 3 | imóveis subutilizados, encortiçados, em áreas com toda infraestrutura | idem |
| ZEIS 4 | vazios em área de proteção ambiental ou proteção de mananciais | vazios em área de proteção de mananciais |
| ZEIS 5 | não existe | vazios em áreas com boa infraestrutura |

Destinação de área construída para HIS (%)

| Tipo de ZEIS | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 |
|--------------|--------------------------|---|
| | total de área computável | total de área construída |
| ZEIS 1 | 50% p/ HIS | 60% p/ HIS 1 (min) 20% p/ HIS 1 ou HIS 2 20% p/HMP, R ou nR (max) |
| | 30% p/ HMP | |
| | 20% p/HMP, R ou nR | |
| ZEIS 2 e 3 | 40% p/ HIS | |
| | 40% p/ HMP | |
| | 20% p/HMP, R ou nR | |
| ZEIS 4 | 70% p/ HIS | |
| | 30% p/HMP, R ou nR | |
| ZEIS 5 | não existe | 40% p/ HIS 1 ou HIS 2 (min) |
| | | 20% p/ HIS1, HIS 2 ou HMP |
| | | 40% p/ HMP ou R /nR (max) |

Incidência da obrigatoriedade de área construída para HIS

| Tipo de ZEIS | Área do lote | | Situação | |
|--------------|----------------------|-----------------------|---|---|
| | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 | Lei 13.885/04 | Lei 16.050/14 |
| ZEIS 1 | > 250 m ² | > 1000 m ² | Art. 136 (vazios; subutilizados; não utilizados; ocupados por favelas, cortiços, conjuntos e loteamentos irregulares) | Quando for pedido: (i) edificação nova (ii) reforma com mudança de uso (iii) reforma que altere 50% ou mais da área construída existente |
| ZEIS 2 | | | | |
| ZEIS 3 | > 500 m ² | | | |
| ZEIS 4 | > 250 m ² | | | |
| ZEIS 5 | não existe | | | |

Exceções à destinação obrigatória de área construída para HIS:

- **imóveis públicos destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana (igual);**
- **integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (igual);**
- **classificados como ZEPEC-BIR, tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo (novo);**
- ~~➤ os terrenos particulares com área de até 500 m² destinados à instalação de templos religiosos (retirado)~~

Disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS

A disciplina de uso do solo das ZEIS prevalece sobre qualquer outra zona de uso, inclusive nos Eixos

Situações básicas para licenciamento:

a) EZEIS: empreendimento com destinação obrigatória de área construída para HIS;

b) intervenções sem destinação obrigatória para HIS 1
(pedidos de reforma sem mudança de uso ou reforma que envolver até 50% de alteração da área construída existente)

EZEIS

| Tipo de ZEIS | Ocupação dos lotes | | Usos |
|--------------|--------------------|---|--|
| | CA máximo | Outros parâmetros Decreto específico | |
| ZEIS 1 | 2,5 (a) | disciplina de EHIS | HIS 1, HIS 2, HMP, R e nR (% do Quadro 4) nR1 e nR2 (Quadro 2i da Lei 13.885/04) |
| ZEIS 2 | 4 | | |
| ZEIS 3 | 4 (b) | | |
| ZEIS 4 | 2 (c) | | |
| ZEIS 5 | 4 | disciplina de EHMP | |

(a) Na ZEIS 1 pode chegar a 4 a critério do Conselho Gestor da ZEIS e CAEHIS;

(b) Na OU Centro pode chegar a 6; (c) Em mananciais observar leis específicas

Nos EZEIS serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais até o limite de 20% da área computável destinada a HIS e HMP.

Disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZEIS, sem destinação obrigatória para HIS

Situações:

reforma sem mudança de uso; ou

reforma que envolver alteração de até 50% da área construída existente

| Ocupação dos lotes | Usos |
|----------------------------|--|
| Quadro 2j da Lei 13.885/04 | HIS 1, HIS 2, HMP, R e nR nR1 e nR2 (Quadro 2i da Lei 13.885/04) |

Em ZEIS 5 aplicam-se os parâmetros da ZEIS 3

Outorga Onerosa

- em ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5: gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EZEIS
- em ZEIS 1, 2, 3 e 4, dentro dos limites de Operações Urbanas: gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EZEIS
- em outras zonas de uso: gratuita para HIS 1 e HIS 2

Outros Incentivos

A porcentagem de destinação de área construída para HIS poderá ser atendida em um conjunto de lotes, contíguos ou não, desde que:

- I - os lotes estejam localizados em ZEIS, na mesma Subprefeitura;**
- II - o total de área construída destinada para HIS 1 e HIS 2 atenda à soma do exigido em cada lote, conforme Quadro 4**

No caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS, EHMP ou EZEIS é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os estabelecidos nos quadros da Lei 16.050/14

ZEIS no PDE de 2014 - Outras disposições

As áreas demarcadas como ZEIS pelas Lei nº 13.885/04 que não constam dos Mapas 4 e 4A do novo PDE, serão integradas à zona predominante do entorno

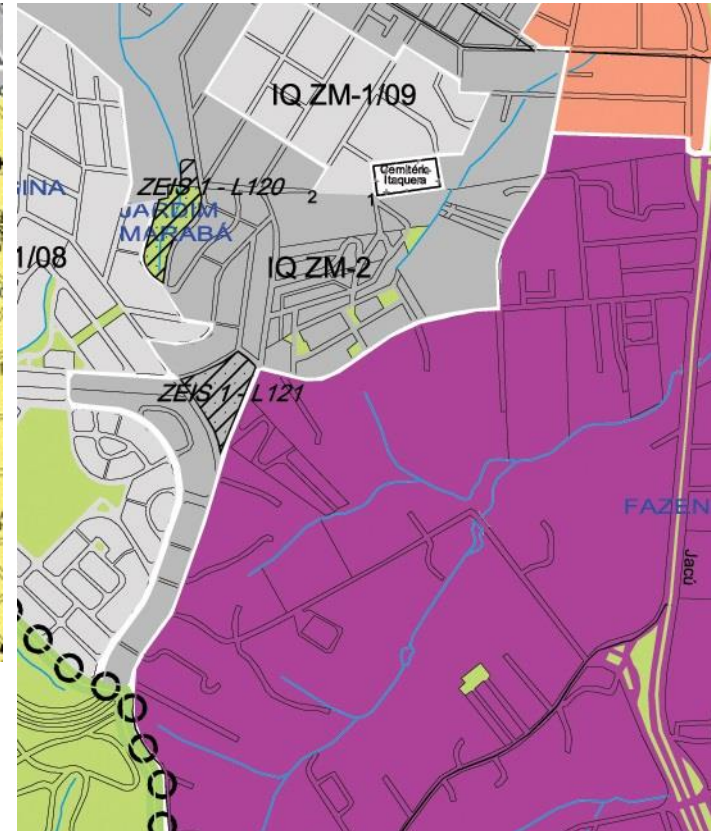
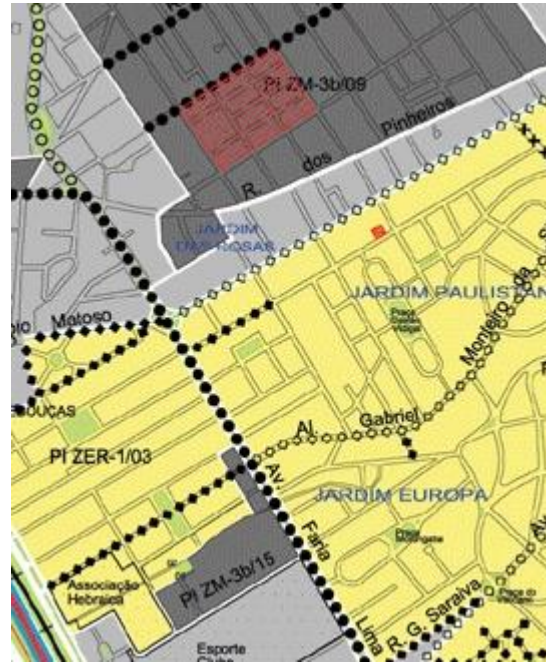
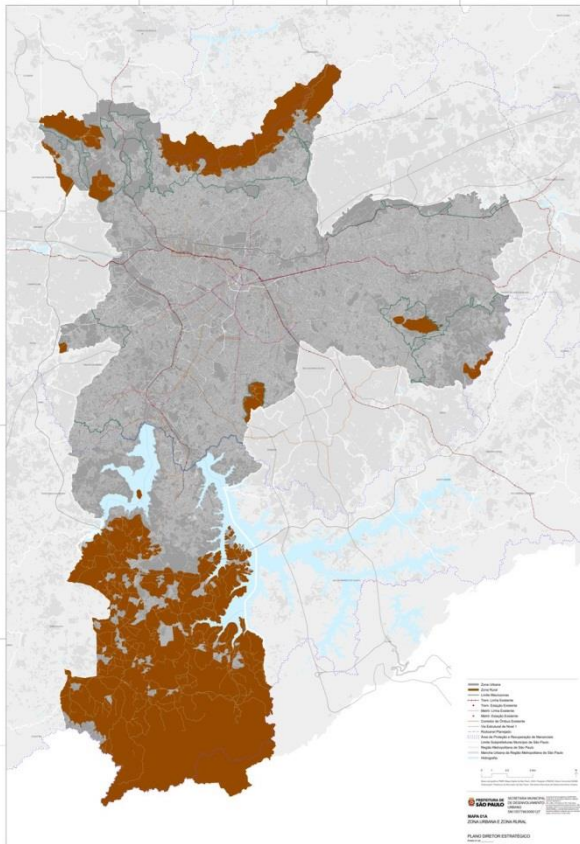
Nas ZEIS ou nos EHIS/EHMP em qualquer zona de uso não se aplicam os estoques de potencial construtivo

Em áreas de mananciais prevalece sempre a legislação estadual específica, inclusive não se aplicando o gabarito de 9m em ZEIS 4

Em ZEIS 1 e ZEIS 3 ocupadas por moradores de baixa renda serão constituídos Conselhos Gestores para participar dos planos de urbanização ou projetos de intervenção a serem executados

A regularização dos assentamentos deverá atender os parâmetros estabelecidos pelo plano de urbanização ou projetos de intervenção aprovados pelo respectivo Conselho Gestor e pela CAEHIS

EHIS e EHMP permitidos em toda a Zona Urbana do Município, com exceção das ZER-1 e das ZPI



Os EHIS podem ser permitidos na ZPI mediante parecer favorável da CAEHIS

Disciplina de EHIS e EHMP - Fora de ZEIS

| | EHIS | EHMP | EHIS e EHMP | |
|----------------------------|------|------|-------------|---|
| | CA | | Gabarito | nR1 e nR2 (usos complementares) |
| Eixos (a) | 6 | 5 | ñ | Quadro 2C e Quadro 4 (largura da via) da Lei nº 13.885/04 |
| Eixos (b), (c) | 3 | 2,5 | 28 | |
| Fora dos Eixos (a) | 3 | 2,5 | 28 | |
| Fora dos Eixos (b), (c) | 1,5 | 1,25 | 15 | |

a) Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

b) Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

c) Em área de proteção de mananciais prevalecem as leis estaduais específicas

Geral: em ZEPEC e ZEPAM licenciamento mediante parecer dos órgãos competentes

Nos EHIS e EHMP serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais abertos ao público ou de uso institucional, quando localizadas no pavimento térreo, até o limite de 20% da área computável destinada a HIS e HMP

Regulamentação

**O decreto específico, com a regulamentação de
ZEIS, EHIS e EHMP
está em elaboração, pela SEL**

**O novo decreto vai substituir o Decreto nº 44.667/04
e suas alterações e também vai tratar do
parcelamento do solo de interesse social**