

Veridiana Nobre

De: Thaís Helena Modesto Villar de Carvalho <helena.thais30@unifesp.br>
Enviado em: terça-feira, 15 de agosto de 2023 21:40
Para: Natasha Gabriel
Cc: sedurb@santos.sp.gov.br; veridiananobre@santos.sp.gov.br;
samara_bueno@hotmail.com
Assunto: Re: Considerações para inserir em ata da Comissão de Habitação - ref.
processo 011617/2023-39

Olá, gostaria de reiterar as considerações da Arquiteta Natasha, e reforçar a importância de marcarmos uma nova reunião com as informações necessárias para darmos continuidade neste caso.
Atenciosamente,

Thaís Helena Modesto Villar de Carvalho
Assistente Social na área de Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social/ Lei nº11.888 de 2008
Mestranda em Serviço Social e Políticas Sociais
Universidade Federal de São Paulo

Em seg., 14 de ago. de 2023 às 11:27, Natasha Gabriel <natasha@institutoelos.org> escreveu:
Prezada Veridiana e Otávio,

Conforme acordado na reunião da Comissão de Habitação do CMDU, dia 10 de agosto às 16h na SEDURB, seguem as considerações levantadas para a elaboração da ata e relatório da comissão referente ao processo administrativo 011617/2023-39.

A partir da leitura do processo administrativo e da legislação vigente - Plano Diretor e LUOS seguem os apontamentos:

1. A primeira questão colocada em reunião da comissão foi referente a seguinte dúvida : Quais os usos permitidos em ZEIS mediante contrapartida financeira?
2. A partir da leitura da legislação, segue o parecer:

Considerando o disposto no **inciso II** (*II - Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2, que são constituídas por glebas ou terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados à implantação de programas de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP*); e **no §2º do art.30** (*§ 2º As disposições citadas no inciso II deste artigo poderão ocorrer nos casos de edificações habitacionais de interesse social, implantadas em sistema viário e loteamentos existentes ou de edificações habitacionais de interesse social, cuja implantação seja condicionada à aprovação de Plano Urbanístico, com parcelamento do solo*) da LC 1181/2022 – Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão do Município de Santos; Considerando a prevalência das condicionantes de ZEIS sobre qualquer outra zona, conforme dispõe os **artigos 31** (*As ZEIS-1, ZEIS-2 e ZEIS-3 estão delimitadas em mapa do Município que compõe o Anexo I da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992*) e **32 da LC 1181/2022** (*Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às Zonas Especiais de Interesse Social, previstas nos Anexos II, III, IV e V da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba*);

Considerando que a permissão do uso residencial prevista na **LC 1187/2022** está subordinada às condicionantes de atendimento previstas no **art. 136 da LC 1181/2022**;

Considerando que a delimitação de novas ZEIS ou sua alteração dependem de legislação específica acompanhada do rito de participação conforme dispõe o **art. 4º da LC 53/1992** (*Novas e distintas delimitações de Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 poderão ser criadas através de lei específica - Redação dada pela Lei Complementar nº 111/1993*) e **art. 8º; § único** (*Parágrafo único. Qualquer intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, criadas por esta Lei Complementar ou a serem criadas posteriormente, deve obrigatoriamente ser aprovada pelo Poder Legislativo*);

Considerando que o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso não pode ser usado para a alteração administrativa do zoneamento sem o correspondente processo de revisão legal e seu rito de participação, conforme **Art. 152 da LUOS** (*A alteração de uso em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS poderá ocorrer, mediante autorização legislativa, desde que comprovado o interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social - COMZEIS, precedido de audiências públicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH*) e o **Art. 43 da Lei Federal 10.257/2001**, Estatuto da Cidade;

Considerando que o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso permite apenas a alteração do uso existente para um uso permitido na correspondente zona mediante pagamento de contrapartida financeira;

Considerando que o último plano de habitação elaborado pela Prefeitura data de 2009 e que o prazo legal para sua revisão não foi cumprido (§6º do art. 148 da LC 1005/2018 – 18 meses findaram em jan/2020), bem como da Lei de ZEIS, revista em 2012, portanto há 11 anos atrás;

Considerando que em todas as audiências públicas realizadas pelo Executivo municipal no processo de revisão da lei de uso e ocupação do solo, em que estiveram presentes diversos membros e representantes dos movimentos de moradia, foi afirmado a todos os presentes que não haveria nenhuma alteração na delimitação das zonas especiais de interesse social;

Considerando que houve supressão de parte da ZEIS 4 - Prainha do Ilhéu (aprox. 35mil m²) no trecho de ZIR II proposto (atual ZIR I) e inclusão da ZEIS 34 – Ana Santos (aprox. 60 mil m²) e a OOAU em ZEIS (Art. 152), portanto, após a realização de audiências públicas junto a população e CMDU;

Considerando a redação do Art. 152 da LC 1187/2022, Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na Área Insular;

Entende-se que o dispositivo incluído nesta Lei Complementar não se refere a desgravação de ZEIS e sim alteração de uso.

Ressalta-se que a supressão de ZEIS sem prévia discussão com a população não tem validade, conforme prevê o rito de revisão da legislação urbanística municipal. Neste sentido, entende-se que não há previsão para a “desgravação de ZEIS” na legislação urbanística municipal e sendo assim, a alteração do uso permitido em ZEIS mediante pagamento, deve respeitar os usos permitidos (*LUOS - Anexo II - Zoneamento, art. 12: I - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: porções de território com destinação específica e que atendem às normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular – HMP*), indicados na **tabela 15 do anexo VI da LC**

1187/2022 e no caso do uso residencial, as condicionantes de atendimento previstas no Plano Diretor.

Ressalta-se que os imóveis também estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, conforme previsto no **art. 46 inciso I da LC 1181/2022**.

3. Para assegurar o "interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional", o interessado deve, no mínimo, garantir a mesma capacidade de oferta de unidades habitacionais de interesse social, a mesma oferta de infraestrutura pública, equipamentos públicos e oportunidades de emprego na área original, atributos vinculados à localização das ZEIS em questão, além de adicionar um elemento "vantajoso". Portanto, o interessado na alteração de uso, além de pagar a outorga, deve indicar em conjunto com SEDURB a existência de outro local que ofereça unidades de habitação de interesse social com as mesmas características e maior capacidade construtiva, e cujo valor pago seja suficiente para que o órgão competente faça sua aquisição.

Por exemplo: Os terrenos em questão estão na região da Macrozona Centro, onde a capacidade construtiva da ZEIS é equivalente à **ZERU 2**:

Art. 149. Nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e nos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, os seguintes parâmetros são definidos:

II – Os demais índices urbanísticos aplicáveis nas ZEIS e EHIS são os mais permissivos de sua Macrozona, excluindo-se os das Zonas Portuárias – ZP, Zonas Industriais e Retroportuárias – ZIR, Áreas de Adensamento Sustentável – AAS, Faixas de Amortecimento – FA e Zonas de Proteção Paisagística e Ambiental – ZPPA.

...

Art. 105. Nas Zonas Especiais de Renovação Urbana do Valongo e Paquetá – ZERU VALONGO e ZERU PAQUETÁ, os seguintes coeficientes de aproveitamento são definidos:

I – Coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 (três décimos) vezes a área do lote;

II – Coeficiente de aproveitamento básico de 01 (uma) vez a área do lote;

III – Coeficiente de aproveitamento máximo de 07 (sete) vezes a área do lote.

Art. 106. Admite-se a utilização de adicional de coeficiente de aproveitamento, acima do coeficiente básico e limitado ao coeficiente máximo, desde que:

I - O lote tenha no mínimo 1.000,00m² (mil metros quadrados);

II – Ocorra a implantação de Área de Integração de no mínimo de 40% (quarenta por cento) da área do recuo frontal.

Parágrafo único. O disposto no inciso I não se aplica para os casos de implantação de Habitação de Interesse Social – HIS em edificações novas ou existentes.

É necessário estudo de viabilidade construtiva para a ZEIS nos terrenos originais da Av. Ana Costa 80 e 89, seguindo os parâmetros construtivos citados acima, para calcular o número potencial de unidades, levando em conta todos os benefícios construtivos da construção de HIS. Com base nesse número estimado, é preciso encontrar outro terreno ou terrenos que comprovadamente possam comportar, no mínimo, as mesmas unidades. Os terrenos em questão estão estrategicamente localizado em relação à oferta de equipamentos de saúde, educação e transporte público.

Portanto, as novas áreas devem apresentar as mesmas características, e a aquisição deve ser possível com o valor pago pelo proprietário. Atendendo a esses critérios, ainda não se obtém o "interesse público" e a "vantagem" na aplicação da política habitacional, apenas se iguala a condição. Para cumprir o estabelecido na lei, o interessado deve, por exemplo, propor a oferta de um terreno para que o recurso seja usado na construção das unidades habitacionais, ou comprovar e facilitar a aquisição de um terreno que ofereça maior capacidade construtiva e mantenha o acesso à infraestrutura e aos equipamentos públicos em localização central, ou

ainda executar efetivamente a construção das unidades habitacionais em parceria com o órgão competente na nova área adquirida.

4. Em condições análogas a aplicação de outros instrumentos da LUOS, como a OODC, que permite a produção de HIS:

Art. 179. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser convertida em produção de Unidades de Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos, nos termos do artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, das seguintes maneiras:

I - - obras e serviços a serem executados com valor maior ou igual ao valor devido da contrapartida financeira;

II - - produção de unidades de Habitação de Interesse Social a serem doadas ao Município.

§ 1º A conversão da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista no "caput" será objeto de Termo de Compromisso firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e o empreendedor do imóvel.

§ 2º Quando da conversão prevista no inciso I o valor das obras ou serviços deverá ser igual ou maior ao valor devido da contrapartida financeira mediante comprovação de planilha orçamentária baseada em tabelas de custos da construção civil oficiais.

§ 3º Quando da conversão prevista no inciso II o número de unidades de Habitação de Interesse Social a serem doadas ao Município deverá atender a seguinte fórmula: $UHIS = C / (50 \times CUB)$, sendo:

I - - UHIS: número de unidades de Habitação de Interesse Social a serem construídas;

II - - C: valor devido de contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerando a fórmula do artigo 177 desta Lei Complementar;

III - - CUB: Custo Unitário Básico da construção civil oficial do Estado de São Paulo, do mês de referência da assinatura do termo de compromisso.

E a Cota Social Para Habitação de Interesse Social, já que um terço da ZEIS-2 33 – Vila Mathias, se encontra na AAS-N:

Art. 168. A cota de Habitação de Interesse Social será exigida:

II - para os Empreendimentos Habitacionais de Mercado e Empreendimentos de Mercado Popular acima de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, localizados na Área de Adensamento Sustentável Norte - AAS-N.

Art. 169. O atendimento da contrapartida poderá ser realizado em uma das seguintes formas:

II - produzir unidade de Habitação de Interesse Social em qualquer outro lote desde que situado na Macrozona Centro;

III - reabilitar imóveis - retrofit situados na Macrozona Centro para destinação de Habitação de Interesse Social;

IV - em contrapartida financeira correspondente ao valor de mercado das unidades exigidas.

Agradeço que as considerações manifestadas no dia e detalhadas no email constem em ata.

Atenciosamente.

Natasha

NATASHA GABRIEL

cel: +55 13 981360169

skype: natashagabriel

natasha@institutoelos.org

Instituto Elos - Brasil

Rua Marechal Hermes, 37

Santos - SP

tel: +55 13 3326 4478

www.institutoelos.org

É obrigatória a utilização do e-mail @unifesp em todas as correspondências oficiais, institucionais e no acesso aos equipamentos e sistemas da Universidade Federal de São Paulo, conforme a [portaria Reitoria n. 1182/2022](#) que define a Política de e-mail institucional da Unifesp.