

# RELATÓRIO FINAL



**PLANO  
DIRETOR  
AEU-IS**

## Audiência Pública Da Revisão Das Leis Específicas Do Plano Diretor Do Município De Londrina

**MUNICÍPIO DE LONDRINA – PR**  
**PREFEITO MUNICIPAL MARCELO**  
**BELINATI**

**BRUNO UBIRATAN**

Diretor Presidente da COHAB-Londrina

**EDIMILSON SALLES**

Diretor Administrativo

**EDNA A. C. BRAUN**

Diretora Técnica

**ORGANIZAÇÃO DO CONTEÚDO**

Denise Ziober

Edna A. C. Braun

Juliana Beleze

Vinícius G. Cestari

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Para proceder a revisão e ajustes finais dos projetos de leis urbanísticas que compõem o Plano Diretor Municipal de Londrina, foram designados representantes técnicos para compor um Grupo de Trabalho, nomeados pela Portaria SMG-ATA III N° 12, de 24 de julho de 2023. Após os devidos estudos, os projetos de Lei serão submetidos à Câmara Municipal de Londrina análise e aprovação.

Após várias discussões ocorridas no Grupo de Trabalho, com as devidas justificativas apresentadas pela COHAB-Londrina, concluiu-se sobre necessidade de definição da chamada “Área de Expansão Urbana de Interesse Social AEU-IS”. A proposta foi aprovada pela Lei N° 13.718, de 21 de dezembro de 2023, restando ainda a elaboração de estudos para composição do diagnóstico que subsidiará a definição de parâmetros técnicos de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo da Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS), conforme requer o Art 19 da referida Lei.

Após elaboração de estudo diagnóstico, realizado na localidade expressa no Caderno Técnico 16, no qual estão contidas as informações advindas de diversas fontes (municipais, estaduais e federais) referente à demanda por áreas de interesse social para atender à população de baixa renda do Município de Londrina, realizou-se, na data de 22 de fevereiro de 2024, a 11ª Audiência Pública sob tema: A definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social, conforme o Projeto de Lei nº 111/2023.. Este documento tem o propósito de relatar detalhadamente o processo desta Audiência.

## 2. DIVULGAÇÃO E PUBLICIDADE

Foi realizada postagem no Jornal Oficial nº 5112, de 06 de fevereiro de 2024, contendo convite à população e entidades representativas para participar da Audiência.

### **COHAB – COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA** **AVISO**

**AVISO DE CHAMAMENTO Nº 02/2024 – COHAB-LD.**

OBJETO: Seleção de empresa do ramo de construção civil, visando a formalização de parceria no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – com recursos do FGTS, através da permissão de uso de terrenos de propriedade da COHAB-LD, localizados no Conjunto Habitacional Sebastião de Mello Cesar, destinado exclusivamente para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais. Protocolo dos envelopes: Até às 12hrs do dia 29/02/2024. O Edital completo estará disponível e poderá ser obtido no site [www2.londrina.pr.gov.br/cohab](http://www2.londrina.pr.gov.br/cohab). Outras informações necessárias através do telefone (43) 3315-2266 / (43) 3315-2269. Londrina, 01 de fevereiro de 2024. Bruno Ubiratan - Diretor Presidente.

### **CONVITE**

O PREFEITO DE LONDRINA, MARCELO BELINATI MARTINS E O DIRETOR PRESIDENTE DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD, BRUNO UBIRATAN, convidam a população e as entidades representativas dos diversos segmentos da comunidade para participar da **AUDIÊNCIA PÚBLICA DA REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE LONDRINA** que terá como tema a "Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS e outras disposições)", de acordo com as definições da Lei Municipal 13.718/2023, conforme agenda:

Data: 22/02/2024

Horário: 19:00 às 22:00

Local: COHAB-LD – Rua Pernambuco 1002, Centro/Londrina

Sua participação é muito importante! Com sua ajuda, estamos construindo a Londrina que todos desejamos.

O convite está disponível no website da COHAB-LD: <https://cohabld.londrina.pr.gov.br/> e no Site do IPPUL <http://ippul.londrina.pr.gov.br>

Londrina, 06 de fevereiro de 2024. Marcelo Belinati Martins, Prefeito de Londrina, Bruno Ubiratan, Diretor-Presidente do COHAB-LD

No dia 07 de fevereiro de 2024, foram publicados no Portal da Companhia de Habitação de Londrina os materiais de apoio para a Audiência Pública, contendo o Caderno Técnico nº 16, a Minuta do Projeto de Lei, o mapa das AEU-IS, o mapa das AEIS, e tabela com as propostas de regulamentação para loteamento e construção nas ZEIS.

PÁGINA INICIAL - ÚLTIMAS NOTÍCIAS - CONFIRA OS MATERIAIS DE APOIO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

## COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

### Confira os materiais de apoio para Audiência Pública

Publicado: Quarta, 07 de fevereiro de 2024, 15h41  
Acessos: 121



**ACESSO RÁPIDO**

- Conselho Municipal de Habitação

**A COMPANHIA**

- Quem somos
- Responsáveis/ Localização
- Organograma/ Responsáveis
- Comitê de Elegibilidade
- Conselho Administrativo, Conselho Fiscal e Comitê Auditoria Estatutário
- Diretor Presidente
- História da Cohab
- Legislação/Competências
- Histórico das Diretorias
- Últimas Notícias
- Faça Conosco
- Perguntas frequentes

**PROGRAMAS E EMPREENDIMENTOS**

- Programa Minha Casa Minha Vida
- Programa de Renegociação de Dívidas
- Programa de Regulamentação Fundiária
- PAR - Programa de Arrendamento Residencial
- Empreendimentos

Audiência acontecerá na COHAB Londrina no dia 22 de fevereiro, quinta-feira.

A convite do prefeito Marcelo Belinati Martins e do diretor presidente da Companhia de Habitação de Londrina, Bruno Ubiratan, a população e as entidades representativas dos diversos segmentos da comunidade são chamados a participar da Audiência Pública da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina. O tema mais específico será *Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS e outras disposições)*.

O protocolo do debate seguirá as definições da Lei Municipal 13.718/2023.

**Data:** 22/02/2024  
**Horário:** das 19:00 às 22:00  
**Local:** COHAB Londrina – Rua Pernambuco 1002, Centro.

Clique no link para acessar o chamamento completo, publicado no [JORNAL OFICIAL Nº 5112](#)

E aqui embaixo você acessa documentos oficiais que servirão de apoio ao debate, basta clicar em cada um dos tópicos:

- [CADERNO TÉCNICO](#)
- [MINUTA](#)
- [ANEXO 1](#)
- [ANEXO 2](#)
- [TABELA](#)

No dia 07 de fevereiro de 2024, os mesmos anexos foram publicados no portal do IPPUL.

## Revisão das Leis Específicas - Documentos Preparatórios

Publicado: Terça, 21 de Janeiro de 2020, 09h58

Postar

Curtir 55 mil

08/02/2024 - [Caderno Técnico 16- Diagnóstico e Parâmetros Urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social \(AEU-IS\)](#)

08/02/2024 - [Minuta do Projeto de Lei - Parâmetros Urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social \(AEU-IS\)](#)

08/02/2024 - [Anexo 24.1 da Lei Municipal nº 13.718/2023 - Mapa das Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social](#)

08/02/2024 - [Anexo IV do PL nº 143/2023 - Mapa da Área Especial de Interesse Social](#)

08/02/2024 - [Tabela de parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social - Dois \(ZEIS-2\)](#)

A Companhia de Habitação de Londrina realizará a 11ª Audiência Pública da Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina com o tema "*Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS e outras disposições)*".

**Data:** 22/02/2024

**Horário:** das 19:00 às 22:00

**Local:** COHAB Londrina - Rua Pernambuco 1002, Centro.

Para maiores informações, consulte o [site da COHAB-LD](#).

No dia 20 de fevereiro de 2024, foi publicada uma matéria no jornal Tarobá News, contendo breve contextualização, e convite.

[INÍCIO](#) / [NOTÍCIAS](#) / [CIDADE](#)

## Audiência Pública trata sobre Área de Expansão Urbana de Interesse Social

📅 20/02/24 às 15:36 - Escrito por Assessoria de Imprensa

 [siga o Tarobá News no Google News!](#)

 [Compartilhe](#)



- Emerson Dias / Arquivo N.Com

A Prefeitura de Londrina realiza, nesta quinta-feira (22), a 11ª Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor do Município de Londrina. O tema do encontro, a ser conduzido pela Companhia de Habitação de Londrina (Cohab-LD), é o projeto de lei que aborda questões sobre "Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social". A atividade será das 19h às 22h, na sede da Cohab-LD, localizada na rua Pernambuco, 1.002, Centro.

No dia 22 de fevereiro de 2024, foram enviados e-mails para funcionários da COHAB-LD, representantes do Ministério Público, representantes do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, a 20ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina, e aos deputados, contendo convite para participação na Audiência.

Firefox



[https://webmail.londrina.pr.gov.br/expressoMail1\\_2/index.php](https://webmail.londrina.pr.gov.br/expressoMail1_2/index.php)

### Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>

De: cohab@londrina.pr.gov.br  
ailton.menegon@cohab.londrina.pr.gov.br, alexandre.addario@cohab.londrina.pr.gov.br, alda.campos@cohab.londrina.pr.gov.br, ana.almeida@cohab.londrina.pr.gov.br, andrea.nubiani@cohab.londrina.pr.gov.br, andrea.machado@cohab.londrina.pr.gov.br, andre.amaral@cohab.londrina.pr.gov.br, andressa\_ms@cohab.londrina.pr.gov.br, atendimento@cohab.londrina.pr.gov.br, carlos.basso@cohab.londrina.pr.gov.br, cobranca@cohab.londrina.pr.gov.br, carolina.martins@cohab.londrina.pr.gov.br, charles.freitas@cohab.londrina.pr.gov.br, comercializacao@cohab.londrina.pr.gov.br, cristiane.altero@cohab.londrina.pr.gov.br, cristina.quinaglia@cohab.londrina.pr.gov.br, dirce.imes@cohab.londrina.pr.gov.br, daniela.rossafa@cohab.londrina.pr.gov.br, denise.rebello@cohab.londrina.pr.gov.br, denise.sapia@cohab.londrina.pr.gov.br, douglas.batista@cohab.londrina.pr.gov.br, edimilson.salles@cohab.londrina.pr.gov.br, edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br, eduardo.parreira@cohab.londrina.pr.gov.br, eduardo.parreira@hotmail.com, gustavo.tacaki@cohab.londrina.pr.gov.br, heleno.rabello@cohab.londrina.pr.gov.br, Imara.pinho@cohab.londrina.pr.gov.br, juliana.beleze@cohab.londrina.pr.gov.br, karina.ozorio@cohab.londrina.pr.gov.br, keiko.oda@cohab.londrina.pr.gov.br, leonice.mazzia@cohab.londrina.pr.gov.br, lindelma.chionpato@cohab.londrina.pr.gov.br, luiz.candido@cohab.londrina.pr.gov.br, ludmeire.camacho@cohab.londrina.pr.gov.br, marcio.ferreira@cohab.londrina.pr.gov.br, maria.imes@cohab.londrina.pr.gov.br, marina.oquendo@cohab.londrina.pr.gov.br, marco.bacarin@cohab.londrina.pr.gov.br, marcos.costa@cohab.londrina.pr.gov.br, marcos\_roberto@cohab.londrina.pr.gov.br, nadia.rosa@cohab.londrina.pr.gov.br, nilton.stremel@cohab.londrina.pr.gov.br, odete.alves@cohab.londrina.pr.gov.br, osvaldo.braz@cohab.londrina.pr.gov.br, procuradoria@cohab.londrina.pr.gov.br, romulo.alvarenga@cohab.londrina.pr.gov.br, rafael.silva@cohab.londrina.pr.gov.br, regularizacao@cohab.londrina.pr.gov.br, roberto.barroso@cohab.londrina.pr.gov.br, ronaldo.antunes@cohab.londrina.pr.gov.br, rose.endo@cohab.londrina.pr.gov.br, rosemari.faustini@cohab.londrina.pr.gov.br, sebastiao.pereira@cohab.londrina.pr.gov.br, seguros@cohab.londrina.pr.gov.br, vanderlei.calderon@cohab.londrina.pr.gov.br, vinicius.lacerda@cohab.londrina.pr.gov.br, wolney.faustini@cohab.londrina.pr.gov.br

Data: 22/02/2024 10:57 (agora)

Assunto: Fw: Convite Audiência  

Anexos: Convite Audiência.jpeg (166 KB)

### CONVITE A TODOS OS FUNCIONÁRIOS E ESTAGIÁRIOS DA COHAB

Em continuidade ao processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina, a 11ª Audiência Pública sob o tema: A definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social, conforme o Projeto de Lei nº 111/2023.

A Audiência será realizada na quinta-feira (22 de fevereiro), às 19 horas, na COHAB.

Participe e contribua com o planejamento da cidade de Londrina-PR

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202





21/02/2024, 17:15

about:blank

**Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]**

---

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
De: cohab@londrina.pr.gov.br  
Para: londrina.20prom@mppr.mp.br, londrina.24prom@mppr.mp.br, londrina.7prom@mppr.mp.br,  
londrina.4prom@mppr.mp.br  
Data: 21/02/2024 17:13 (03 minutos atrás)  
Assunto: Fw: Convite Audiência    
Anexos: | Oficio audiencia-assinado.pdf (178 KB) | Convite Audiência.jpeg (166 KB)

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Data: 21/02/2024 15:15  
Assunto: Convite Audiência  
Para: cmpgt2022@gmail.com

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.  
**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

**Para efeito de protocolo pedimos a gentileza de acusar recebimento**

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202

about:blank



1/1

21/02/2024, 17:15

about:blank

## Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]

---

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
De: cohab@londrina.pr.gov.br  
Para: londrina.20prom@mppr.mp.br, londrina.24prom@mppr.mp.br, londrina.7prom@mppr.mp.br,  
londrina.4prom@mppr.mp.br  
Data: 21/02/2024 17:13 (03 minutos atrás)  
Assunto: Fw: Convite Audiência    
Anexos: | Oficio audiencia-assinado.pdf (178 KB) | Convite Audiência.jpeg (166 KB)

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Data: 21/02/2024 15:15  
Assunto: Convite Audiência  
Para: cmpgt2022@gmail.com

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social. **Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

**Para efeito de protocolo pedimos a gentileza de acusar recebimento**

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202

about:blank



1/1

21/02/2024, 17:15

about:blank

## Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]

---

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
De: cohab@londrina.pr.gov.br  
Para: londrina.20prom@mppr.mp.br, londrina.24prom@mppr.mp.br, londrina.7prom@mppr.mp.br,  
londrina.4prom@mppr.mp.br  
Data: 21/02/2024 17:13 (03 minutos atrás)  
Assunto: Fw: Convite Audiência    
Anexos: | Oficio audiencia-assinado.pdf (178 KB) | Convite Audiência.jpeg (166 KB)

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Data: 21/02/2024 15:15  
Assunto: Convite Audiência  
Para: cmpgt2022@gmail.com

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.  
**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

**Para efeito de protocolo pedimos a gentileza de acusar recebimento**

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202

about:blank


1/1

21/02/2024, 17:18

about:blank

## Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]

---

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
De: cohab@londrina.pr.gov.br  
Para: cmpgt2022@gmail.com  
Data: 21/02/2024 15:15 (02:03 horas atrás)  
Assunto: Convite Audiência    
Anexos: | Oficio audiencia-assinado.pdf (178 KB) | Convite Audiência.jpeg (166 KB)

---

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.  
**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202

about:blank



1/1

21/02/2024, 17:18

about:blank

## Companhia de Habitacao de Londrina [cohab]

---

Enviado por: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
De: cohab@londrina.pr.gov.br  
Para: cmpgt2022@gmail.com  
Data: 21/02/2024 15:15 (02:03 horas atrás)  
Assunto: Convite Audiência    
Anexos: | Oficio audiencia-assinado.pdf (178 KB) | Convite Audiência.jpeg (166 KB)

---

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.  
**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

Agradecemos, respeitosamente

COHAB-Londrina  
(43) 3315-2202

about:blank

1/1

## ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Remetente: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Para: edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br  
Data: 22/02/2024 12:52  
Assunto: Fw: Re: Fw: Convite Audiência

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: [suelymh@mppr.mp.br](mailto:suelymh@mppr.mp.br)

Data: 21/02/2024 17:31

Assunto: Re: Fw: Convite Audiência

Para: "Companhia de Habitacao de Londrina" <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)>

Boa tarde!

Confirmo o recebimento.

Atenciosamente,

**20ª Promotoria de Justiça da Comarca de Londrina**  
**Especializada na Defesa do Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo e curadoria das Fundações**  
**R. Capitão Pedro Rufino, nº. 605, Jd. Europa, Londrina/PR**  
**Tel.: (43) 3372-9200**  
**Ministério Público do Estado do Paraná**  
[www.mppr.mp.br](http://www.mppr.mp.br)

*Esta mensagem pode conter informações confidenciais e/ou privilegiadas. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a recebê-la, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nela contidas ou tomar qualquer ação baseada nelas. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, avise imediatamente o remetente, e em seguida, apague-a. Comunicações pela Internet não podem ser garantidas quanto à segurança ou inexistência de erros ou de vírus. O remetente, por esta razão, não aceita responsabilidade por qualquer erro ou omissão no contexto da mensagem decorrente da transmissão via Internet.*

Em qua., 21 de fev. de 2024 às 17:13, Companhia de Habitacao de Londrina <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)> escreveu:

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Companhia de Habitacao de Londrina" <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)>

Data: 21/02/2024 15:15

Assunto: Convite Audiência

Para: [cmpgt2022@gmail.com](mailto:cmpgt2022@gmail.com)

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.

**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

**Para efeito de protocolo pedimos a gentileza de acusar recebimento**

## ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Remetente: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Para: edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br  
Data: 22/02/2024 12:52  
Assunto: Fw: Re: Fw: Convite Audiência

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: [suelymh@mppr.mp.br](mailto:suelymh@mppr.mp.br)

Data: 21/02/2024 17:34

Assunto: Re: Fw: Convite Audiência

Para: "Companhia de Habitacao de Londrina" <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)>

Boa tarde!

Confirmo o recebimento.

Atenciosamente,

**24ª Promotoria de Justiça de Londrina**

Proteção aos Direitos Humanos, à Saúde Pública, à Saúde do Trabalhador e à Educação

Rua Capitão Pedro Rufino, nº 605, 1º Andar, Europa, Cep 86.015-700, Londrina/PR

Fone: (43) 3372-3972 / 3372-3973

Ministério Público do Estado do Paraná

[www.mppr.mp.br](http://www.mppr.mp.br)

*Esta mensagem pode conter informações confidenciais e/ou privilegiadas. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a recebê-la, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nela contidas ou tomar qualquer ação baseada nelas. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, avise imediatamente o remetente, e em seguida, apague-a. Comunicações pela Internet não podem ser garantidas quanto à segurança ou inexistência de erros ou de vírus. O remetente, por esta razão, não aceita responsabilidade por qualquer erro ou omissão no contexto da mensagem decorrente da transmissão via Internet.*

Em qua., 21 de fev. de 2024 às 17:13, Companhia de Habitacao de Londrina <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)> escreveu:

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Companhia de Habitacao de Londrina" <[cohab@londrina.pr.gov.br](mailto:cohab@londrina.pr.gov.br)>

Data: 21/02/2024 15:15

Assunto: Convite Audiência

Para: [cmpgt2022@gmail.com](mailto:cmpgt2022@gmail.com)

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.

**Próxima quinta-feira, dia 22 de fevereiro/2024, das 19h às 22h, na sede da Cohab Londrina, (Rua Pernambuco, 1.002).**

**Para efeito de protocolo pedimos a gentileza de acusar recebimento**

Agradecemos, respeitosamente

## ExpressoLivre - ExpressoMail

---

Remetente: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>  
Para: edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br  
Data: 22/02/2024 12:53  
Assunto: Fw: Re: Convite Audiência

---

----- Mensagem encaminhada -----

De: "Dep. FILIPE BARROS" <dep.filipebarros@camara.leg.br>  
Data: 22/02/2024 12:04  
Assunto: Re: Convite Audiência  
Para: "Companhia de Habitacao de Londrina" <cohab@londrina.pr.gov.br>

Prezados, boa tarde!

Agradecemos o envio do convite.

Atenciosamente,

Equipe Deputado Federal Filipe Barros.

---

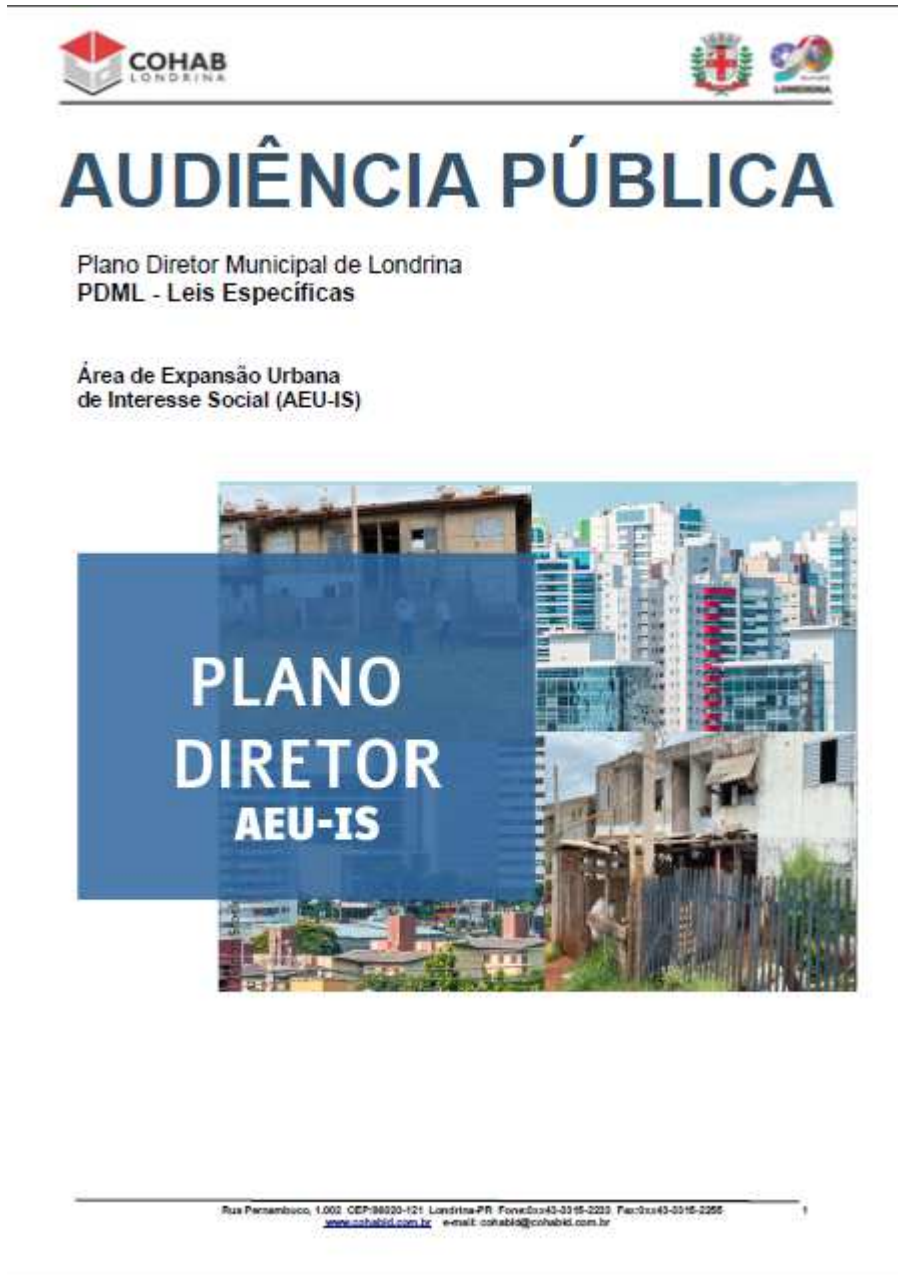
**De:** Companhia de Habitacao de Londrina <cohab@londrina.pr.gov.br>  
**Enviado:** segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024 15:06  
**Para:** secretaria@luisacanziani.com.br; Dep. LUISA CANZIANI; Dep. Luiz Carlos Haully; rosemarifugivara@hotmail.com; deptercilioturini@gmail.com; ricardodaguiarosa@gmail.com; cobrareporter@assembleia.pr.leg.br; financeiro.cobrareporter@assembleia.pr.leg.br; cobrareporter2015@gmail.com; meirebicudo@gmail.com; tiagoamaralcontato@hotmail.com; tiagoamaralcontatolondrina@hotmail.com; antonioamaral22@gmail.com; jael\_barros@yahoo.com.br; terrajunior68@gmail.com; Dep. Toninho Wandscheer; sidnei3008@hotmail.com; Dep. FILIPE BARROS; shirleia.gomes@hotmail.com; Dep. Marco Brasil; deputadomarcobrasilpp@gmail.com; fsyogi@gmail.com; marlosceribelli@gmail.com; Dep. Diego Garcia; rccomassessoria@gmail.com; adriano\_garra@hotmail.com; deputadacloara@gmail.com; silbeleza32@gmail.com; Dep. Carol Dartora; haadany.pasqualetto@gmail.com; janaineventura@hotmail.com; atendimento.depflavia@assembleia.pr.leg.br; francisjones\_2004@yahoo.com.br; Dep. Padovani; gesantoslda@icloud.com; [arcebispado@mitralondrina.com.br](mailto:arcebispado@mitralondrina.com.br)  
**Assunto:** Convite Audiência

Prezados Senhores,

Segue anexo convite da Prefeitura de Londrina, por meio da Companhia de Habitação de Londrina, para realização da Audiência Pública de Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor de Londrina, no que refere à definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social.



Por fim, foram distribuídos banners em tamanho A2 pelos murais da COHAB-LD.



**COHAB**  
LONDRINA

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

Plano Diretor Municipal de Londrina  
PDML - Leis Especificas

Área de Expansão Urbana  
de Interesse Social (AEU-IS)

**PLANO  
DIRETOR  
AEU-IS**

Rua Pernambuco, 1.002 CEP:86020-121 Londrina-PR Fone:0xx43-3315-2233 Fax:0xx43-3315-2255  
[www.cohabld.com.br](http://www.cohabld.com.br) e-mail: [cohabld@cohabld.com.br](mailto:cohabld@cohabld.com.br)


















### 3. DESENVOLVIMENTO DA AUDIÊNCIA

#### 3.1 Lista de Presença

Os cidadãos que compareceram na 11ª Audiência Pública assinaram a lista de presença. Segue abaixo a listagem com os nomes e assinaturas de todos os que compareceram



AUDIÊNCIA PÚBLICA – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL – 22 de Fevereiro de 2024  
LISTA DE PRESENÇA

Nº	Nome	Órgão/Entidade	Contato (Opcional)	Assinatura
01	CAMILA A. LIGASALIBA	GRUPO EDUCACIONAL ZOMMARELLI	93 416957 - 5837	
02	Edna A.R. Prou	COHAB-ld	33152280	
03	Guilherme Alvarado Simon	Assoc. Nossa Senhora	43 99981.9190	
04	Marcelo de Fátima	Colab	43 98831705	
05	Robson Natoro Shimizu	IPPUL	43 999801578	
06	Guilherme Amigues Pereira	IPPUL	43 996221078	
07	ALCHAELI FAGGINS	COHAB-ld	43 998268268	
08	Rogério Lopes	DRS IMOVEIS	43-99914.4900	
09	Regina Guineia Guineia	IPPUL		
10	Renilde	CMTU	991093250	
11	THIAGO GONÇES SOUZA	BS CIDADES	(21) 98128 9338	
12	Ana Bárbara Toledo	Sinduscon	43 99903.9999	
13	EDUARDO FORTZ	FORTZ EMPREENDIMENTOS	43 99843 2399	
14	Daniela Barbosa	FORTZ EMPREENDIMENTOS	999780383	
15	TANAIANA ACHETE	MTB	991013453	
16	OSCAR P. PEREIRA	PROF.		
17	Raimundo S. Siqueira	CEPAS	(43) 998924888	
18	Thysson de Souza	FECAMPAR	(43) 3322 1180	
19	Antonio Carlos Guimarães	GIRARDI ADV	43 3326.5080	
20	Claudia Vignatelli Milanes	OAB/LD e CIMOB	43 99625.0009	
21	Olavo Barbos de Aguiar	Assessor	999978214	


**AUDIÊNCIA PÚBLICA – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL – 22 de Fevereiro de 2024**  
**LISTA DE PRESEÇA**

Nº	Nome	Órgão/Entidade	Contato (Opcional)	Assinatura
22	Isadora Furiasoli			
23	Audreize Damasceno	COHAB-LD		
24	Theriana Prizitzuk	OSPL	43 99864-4030	
25	Bruno Dmitriuk			
26	Jefferson Galbato	MOVIMENTO ABOA	99.19.19.472	
27	Gabriel Quey Bonato	Ass. Ver. Lenie de Assis	9-9605-9925	
28	Deborah Patrício Antonio	IPPUL	-	
29	Jaimi T. Antonello	UEL	-	
30	Nathalia M. Marcolin	UEL	99.674.6033	
31	MARCOS DE ALENCAR BRUNSEN	CEAL	93984441135	
32	ANISIA BARRACOS	UNIAL/FEMINA/UIT	43.99907615	
33	Leane T. Zanetti	Rotary	9999944252	
34	LUIZ CARLOS VIEIRA	IPPUL	371-3893	
35	Prof. Dr. Lima Barbosa	IPPUL	371.3883	
36	Blendina		99441207	
37	Pollyana Lopes Dutra Ribeiro	ROTARY	99964-1065	
38	Roberto D. Dias de Araújo	COHAB-LD		
39	Henrique Soares Pereira	COHAB-LD	9994 7398	
40	JOSE LUIZ VIGIL	Produtor Rural	988016113	
41	Walter W. Costa Jr.	SMG-PM	999464715	
42	Associação dos Estudantes	COHAB-LD	99603-7933	
43	JEFFERSON E. CALLEGARCI	IPPUL		

A



**AUDIÊNCIA PÚBLICA – ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL – 22 de Fevereiro de 2024**  
**LISTA DE PRESENCIA**

Nº	Nome	Órgão/Entidade	Contato (Opcional)	Assinatura
44	Andréa de Oliveira	CMC		
45	Francisco de Paula	EMC		
46	Gustavo Tacaoki	COHAB		
47	Elaine Justine de Melo Tadeu	—		
48	Juliana Esteves Bely	COHAB		
49	Tânia Regina de J. Ferraz	COHAB		
50	Francine de J. Ferraz	COHAB		
51	Francine de J. Ferraz	COHAB		
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				

### 3.2. Apresentação da Proposta

A seguir, os slides, utilizados para apresentar o diagnóstico e a proposta para o projeto de Lei dos Parâmetros urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS)

**PLANO DIRETOR AEU-IS**

**INTRODUÇÃO**

- A moradia é um direito constitucional
- Nem todos tem acesso a este direito
- O déficit habitacional no Brasil é de **5,8 milhões** de moradias (FJP, 2021)
- Em Londrina, a demanda por moradia é **superior a 55 mil famílias**, sendo que este número é composto por:
  - famílias cadastradas na COHAB-LD,
  - habitantes de ocupações irregulares e
  - moradias precárias

**CRISE HABITACIONAL**

O crescimento desordenado das cidades, a crise política, econômica e social, ônus excessivo de aluguel, **geram um cenário favorável às ocupações irregulares.**

**ESTA POPULAÇÃO DEPENDE DA INTERVENÇÃO DO ESTADO**

por meio de uma **Política Habitacional efetiva**, com regimento especial e direcionado, programas alternativos, de interesse social, que **permitam o uso socialmente justo e ambientalmente saudável do espaço urbano**

Em Londrina, são caracterizadas pela **ausência ou precariedade de infraestrutura urbana**, e pelo **perfil de vulnerabilidade** dos moradores.

**INDICADORES**

**FAMILIAS EM OCUPAÇÃO IRREGULAR POR REGIÃO**

Londrina tem **50** ocupações irregulares, que abrigam cerca de **4.000** famílias. Somente na região Sul, residem aproximadamente **1.000** famílias, divididas em **14** ocupações.

As ocupações da região Sul são antigas, tendo, em média, **24** anos de existência. São **2** áreas particulares, **5** da COHAB-LD e **7** da Prefeitura Municipal de Londrina.

**PERFIL SOCIAL**

**RENDIA:**

A população da região Sul apresenta renda familiar média de **R\$ 985,50**, e renda per-capita média de **R\$ 273,75**. **33%** recebe Bolsa Família.

**ESCOLARIDADE:**

Predomina o **Escínio Fundamental Incompleto** com **60%** da população. **Há 10%** de não escolarizados.



## PERFIL SOCIAL

Segundo a Perfil de Londrina do ano de 2023, há na cidade de Londrina **790** famílias habitando ocupações irregulares localizadas em áreas particulares, sendo **71** na região Sul, representando **8,99%**.

Quanto às áreas públicas, ou seja, de propriedade da COHAB ou da Prefeitura, há **2.541** famílias, sendo **986** na região Sul, representando **38,80%**.

Dentre as ocupações irregulares localizadas em áreas públicas no município, há **7** com **processo de reintegração de posse** em curso, sendo todas pertencentes à Prefeitura Municipal de Londrina, e **apenas uma** na região Sul: o Fundo de Vale do Cafezal, que **abriga 22 famílias - não é passível de regularização**.

Há na região Sul **apenas duas** ocupações aptas a serem regularizadas, atingindo **somente 49 famílias**, assumindo que todas seriam atendidas.




## REASSENTAMENTO



Por sua natureza, as **ocupações irregulares** se dão geralmente em áreas de preservação ambiental, terrenos destinados a uso público, ou áreas impróprias para construção. Por isso, **grande parte das famílias demanda reassentamento**, já que as áreas onde habitam não se enquadram em REURB-S por caracterizar como **área de risco** para uso habitacional.






## DEMANDA



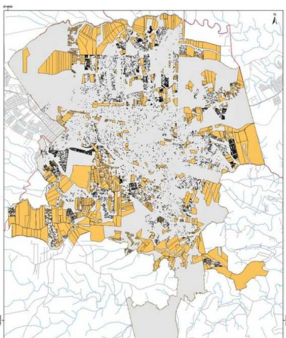
Há nos sistemas da COHAB aproximadamente **55.000** cadastros ativos que ainda não foram atendidos em programa habitacional, sendo que a **região Sul** abriga cerca de **19%** dos cadastros.

Ou seja, há aproximadamente **10.000** famílias na região Sul que ainda não foram atendidas com política habitacional. Este número é composto principalmente por famílias com renda de até **3 salários-mínimos**, que representam cerca de **88%** dos cadastros.



## ÁREA ÚTIL DESOCUPADA 25,05%

Mapa 3 - Área desocupada do perímetro urbano de Londrina (Sede)



### VAZIOS URBANOS

Os vazios urbanos de Londrina representam **25,05%** do perímetro do município. Esta área, apesar de estar desocupada, não está disponível para o poder público em sua totalidade, já que há áreas de propriedade particular, a um custo significativamente alto para viabilizar projetos sociais.

## ESTATUTO DA CIDADE

guia para implementação pelos municípios e cidades

**01**

**02**

**03**



**DESAPROPRIAÇÃO**  
Feita mediante **indenização**, que deve ser paga por meio de títulos da dívida pública. O poder público tem prazo máximo de **5 anos** para **aproveitamento do imóvel**.

**DESAPROPRIAÇÃO Por Interesse Social**  
O prazo para **aproveitamento do imóvel** por parte do poder público é de **2 anos**. A **indenização** nesta modalidade deve ser paga **previamente, e em dinheiro**.

**IPTU Progressivo no Tempo**  
Consiste no **aumento do valor do imposto** como sanção, para permitir a regulação de condutas conforme esperado pelo poder público. Visa garantir a **função social da propriedade** urbana.



### INSTRUMENTOS PARA APROVEITAMENTO DOS VAZIOS URBANOS

Segundo o Estatuto da Cidade



## IMPLEMENTAÇÃO

Para utilização dos instrumentos anteriormente mencionados, se faz necessária a implementação de **legislação específica** no município de Londrina, que possibilite a inclusão e reassentamento para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), de modo a considerar os vazios urbanos como pertencentes a esta modalidade.






O uso da área ampliada poderia ser feito de modo **complementar** ao preenchimento dos vazios urbanos, suprimindo a necessidade de atendimento enquanto não são implementados os instrumentos necessários para utilização destes. Além disso, a área ampliada abre **mais possibilidades** de atendimento a **longo prazo** considerando os curtos prazos para aproveitamento da área, provenientes da desapropriação.






01  
02  
03  
04

**LOTES URBANIZADOS**  
Lotes para famílias de até 3 salários mínimos, com condições especiais de comercialização.

**PERMISSÃO DE USO De Interesse Social**  
Uso de imóvel da COHAB para preparar famílias para superação da vulnerabilidade.

**REGULARIZAÇÃO Fundiária**  
Regularização de núcleos informais consolidados, em aspecto titular e urbanístico, além da infraestrutura.

**MINHA CASA MINHA VIDA**  
Oferece subsídio para aquisição de imóvel próprio. A faixa 1 do Programa atende famílias com renda de até R\$ 2.640,00.

**PROGRAMAS HABITACIONAIS DE LONDRINA**



**De Interesse Social**

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA (AEU)**



**Desenvolvimento Sustentável**

São áreas adjacentes e contíguas ao perímetro urbano de Londrina. As áreas de expansão urbana de interesse social **devem ser reguladas por legislação específica.**



**Residencial**




**DAS ZONAS DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL**



Art. 5º. Consideram-se Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS as delimitadas na Lei Municipal 13.718/2023.

§1º. Será admitida a instalação de empreendimentos habitacionais somente em áreas contíguas ao perímetro urbano;

§2º. Os empreendimentos projetados na AEU-IS observarão os parâmetros de parcelamento de solo, uso e ocupação das ZEIS-2;

§3º. Os empreendimentos aprovados em AEU-IS serão automaticamente inseridos no perímetro urbano

**DAS ZONAS DE AEU-IS**



**Habitação de Interesse Social (HIS):** unidade habitacional produzida pela iniciativa privada com toda infraestrutura e acesso aos serviços públicos, classificados conforme segue:

a) HIS 1 à família com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos (inclusive) ;

b) HIS 2 à família com renda mensal de 3 (três) até 6 (seis) salários-mínimos (inclusive);

Os EHIS 1 - deverão destinar 100% do total de suas unidades habitacionais **aos inscritos e cadastrados na COHAB-LD** que apresentem renda familiar mensal de até 3 salários-mínimos.

**EMPREENDIMENTOS De Habitação e Interesse Social-EHIS**






É importante salientar que a prioridade de EHIS é para que sejam implantados **dentro do perímetro urbano**, nos vazios urbanos existentes, em áreas dotadas de infraestrutura urbana.

Entretanto, a **valorização progressiva** dos preços de terrenos e a **ausência de uma política de regulação da especulação imobiliária**, poderá inviabilizar a produção da habitação de interesse social no contexto acima destacado.

*"Portanto, a AEU - IS é indicada quando todas as possibilidades para implantação de EHIS dentro do perímetro urbano estiverem esgotadas".*

**EMPREENDIMENTOS De Habitação e Interesse Social**

**Art. 9º.** A largura mínima de vias locais, internas ao loteamento que não estejam em continuidade com a malha viária existente, poderá ser de 14m

**Art. 10.** A largura mínima de calçadas poderá ser de 2,5 m;

**Art. 11.** No caso de existência prévia no entorno, de áreas de praças e áreas de uso institucional para atender a demanda gerada pelo empreendimento, mediante manifestação dos órgãos competentes, poderá ser dispensado a doação dessas áreas no projeto de loteamento;

**Art. 12.** A título de incentivo, nos HIS, admitir-se-á investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbano e comunitário, bem como a flexibilização da extensão da faixa sanitária, de acordo com as diretrizes a serem expedidas pelo IPPUL, após parecer favorável da SEMA.

**PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA AEU-IS**

**Art. 14.** Para o EHS na forma de unidades habitacionais multifamiliares, ficam admitidos:

I – vagas de estacionamento comercializadas como unidades autônomas, independentes da unidade habitacional, sendo desobrigada a existência de vagas para visitantes;

II – áreas de lazer contendo, no mínimo, espaço de playground descoberto e área coberta contendo espaço livre com estrutura mínima de cozinha e banheiros.

**DAS ZONAS DE AEU-IS**

**Art. 15.** Os EHS a serem implantados nas AEU-IS e nas AEIS, que não possuam diretrizes próprias de programa habitacional, deverão observar as seguintes exigências:

I – supressão de área destinada à praça, quando a gleba possuir Área de Preservação Permanente e Setor Especial de Fundo de Vale;

III - doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;

IV - flexibilização da largura e do perfil das vias locais, definidas pela Lei Municipal do Sistema Viário;

V - exigência de pavimentação asfáltica, com possibilidade de substituição da pavimentação por solução de pavimentação alternativa em vias locais;

Parágrafo único. Para a aplicação do inciso V, a cada 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) de percurso deverá ser implantada via de circulação com pavimentação asfáltica.

**DAS ZONAS DE AEU-IS**

Zona Especial de Interesse Social - Dois (ZEIS-2)																	
USOS		OCUPAÇÃO															
PERMITIDOS	PERMISSIVIS	Lote mínimo (m²)	Lote máximo (m²)	Gleba máxima (m²)	Frente mínima (m²)	Unidade autônoma mínima ou desdobro (m²)	Frente mínima U.A. ou desdobro (m²)	Taxa de ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Cobertura máxima (pav.)	Taxa de Permeabilidade de mínima (%)	Recuo mínimo (m)	Afastamento mínimo (m)	
								Subsolo, térreo e 1ª pav.	demais pav.	mínimo	básico	máximo				lateral	fundos
RESIDENCIAL	Unifamiliar ou Bifamiliar (RUB)	125	250	62.500	5	125	5	70	70	0,15	1,3	-	-	10	5	1,5	1,5
	Multifamiliar em Condomínio (RMC-RUB)																
	Multifamiliar vertical (RMV) Multifamiliar em Condomínio (RCM-RMV)	250		62.500	10	-	-	70	70	0,15	2	-	4	10	5 (a)	1,5 (a)	1,5 (a)
NÃO-RESID.	Misto (M) CS-a CS-b CS-c	IPP (b)	250	5000	10	-	-	70	70	0,15	2	-	-	20	5 (a)	1,5 (a)	1,5 (a)
<p>(a) Acima da altura (H) de 9,00m (nove metros) da edificação, os recuos e afastamentos mínimos deverão ser calculados de acordo com as seguintes fórmulas:</p> <p>Recuo: <math>R = H/10</math>, em que:  R = recuo mínimo em metros  H = altura total da edificação em metros</p> <p>Afastamento lateral: <math>AL = (H/15) + 1,2m</math>, em que:  AL = afastamento lateral mínimo em metros  H = altura total da edificação em metros  Afastamento lateral mínimo = 2,2m</p> <p>Afastamento de fundos: <math>AF = (H/15) + 3,0m</math>, em que:  AF = afastamento de fundos mínimo em metros  H = altura total da edificação em metros  Afastamento de fundos mínimo para multifamiliar = 5,0m  Afastamento de fundos mínimo para não-residencial = 2,5m</p>																	
<p>(b) Atividade limitada em área máxima utilizada.</p>																	

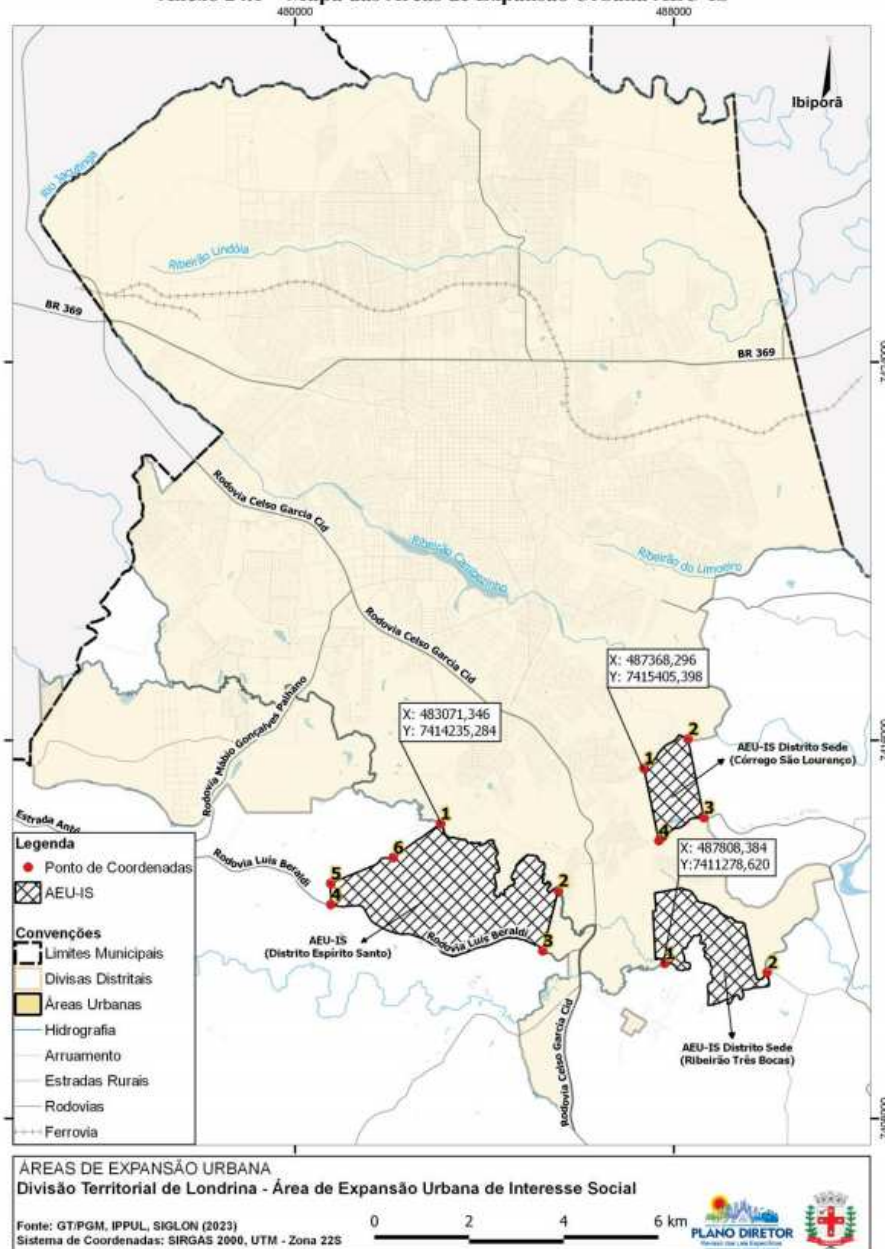




# Prefeitura do Município de Londrina Estado do Paraná

## ANEXO 24 - Mapa, quadro de coordenadas e memorial descritivo das delimitações das Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS)

### Anexo 24.1 – Mapa das Áreas de Expansão Urbana AEU-IS



### 3.3 Credenciamento das Falas

A seguir, a lista de credenciamento de falas, com os nomes de todas as pessoas que contribuíram para a audiência.



PROCESSO DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PDML  
11ª Audiência Pública

CRENCIAMENTO DE FALAS

"Definição de parâmetros e requisitos urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS e outras disposições)."

22/02/2024 – 19 Horas – Prédio da Companhia de Habitação de Londrina-COHAB/LD

ORDEM	NOME	ENTIDADE
01	Lindilma	COHAB - representando zona leste
02	Thiago Souza	B.R. Cidades
03	marcos Pelisson	CEAL
04	Soma Gimeus	Vereadora
05	Gisa Bárbara	
06	Seleni	Uel
07		
08		
09		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

## 4. Relatório Fotográfico



**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA**  
C. N. P. J. 78.616.760/0001-15  
NIRE 41300052174, DE 25/09/1965

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**11ª Audiência Pública De Revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina ( 22/02/2024)**









## 5. Síntese da Audiência

Aos vinte e dois de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro, às 19 horas, na sede social da Companhia de Habitação de Londrina, na Rua Pernambuco nº. 1002 ocorreu a 11ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DE REVISÃO DAS LEIS ESPECÍFICAS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LONDRINA – Projeto de Lei dos Parâmetros urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS). Com o objetivo de promover amplo debate entre os segmentos da sociedade civil sobre as questões relevantes ao tema. Compareceram, além dos munícipes constantes na lista de presença assinada, o Presidente da COHAB-LD, Bruno Ubiratan, o Presidente do IPPUL, Gilmar Domingues, o Procurador Geral do Município, João Luiz Esteves, os Vereadores Ailton Nantes e Sônia Gimenez, a Diretora Técnica da COHAB-LD, Edna Braun, a Chefe do Departamento Técnico da COHAB-LD, Denise Zióber, a Procuradora Jurídica da COHAB-LD, Juliana Beleze, o Diretor do Conselho Municipal de Habitação, Charles César de Freitas, o Diretor Administrativo da COHAB-LD Edimilson Salles, o Diretor de Trânsito e Sistema Viário, Luiz Cândido; o Gestor do Fundo de Habitação Angelo Barreiros, a representante da OAB Dra. Cláudia Viginotti Milanes, representantes dos Vereadores Eduardo Tominaga e Lenir de Assis, representantes do SINDUSCON, CEPAS, FECAMPAR, OGPL, Movimento Agora, CEAL, UEL e COHAPAR.

Para dar início aos trabalhos, foi convidado o Presidente da COHAB-LD, Bruno Ubiratan que cumprimentou a todos e ressaltou a importância da participação no desenvolvimento das Leis do Plano Diretor que, por sua vez, será crucial para o desenvolvimento em todas as áreas do Município. Demonstrou sua satisfação em participar deste momento e por fim, fez seus agradecimentos e destacou o empenho de todos funcionários da Companhia de Habitação de Londrina diante do Programa de Regularização Fundiária que vêm sendo realizada com maestria em toda região além de todos os outros trabalhos que a Companhia realiza.

Em seguida foi passado a palavra para o Presidente do IPPUL, Gilmar Domingues que começou seu discurso destacando a competência e dedicação da equipe da COHAB-LD e agradeceu a presença dos vereadores supracitados. Ressaltou ainda, a importância do Plano Diretor para toda população londrinense que será beneficiada com o desenvolvimento do Município.

Com a palavra do Procurador Geral do Município João Luiz Esteves, enfatizou a importância de ampliar e aprovar as Leis do Plano Diretor, destacando o perímetro urbano de Londrina com a colaboração de diversos órgãos públicos. Ressaltou a importância da participação de todos no desenvolvimento relativo às áreas de expansão urbana de interesse social, destaca ainda que, não necessariamente são áreas que já estão no perímetro urbano. Finalizou seu discurso elogiando o trabalho incessante dos servidores municipais, demonstrando seu interesse e satisfação com os projetos de moradia social. Foi cedida a palavra ao senhor Eduardo Alberto da Silva que, para cumprimento de sentença judicial, fez uma retratação pública.

Dando abertura à parte técnica, com a palavra a Diretora Técnica Edna Braun cumprimentou a todos e explicou sobre a dinâmica da Audiência. Apresentou o diagnóstico que norteou as discussões que deram origem à minuta inicial do Projeto de Lei dos Parâmetros urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS). Apresentou o cenário atual que demanda do poder público ações de destinação e ordenamento do parcelamento e uso dessas áreas, o público-alvo, as condições de moradia e trabalho, além do déficit habitacional no Município, declarou ainda que, a demanda por habitação de interesse social, composta por famílias em situação de vulnerabilidade social, parte deste público, é excessiva, dentre elas, pessoas que estão em condições de moradias precárias, necessitando que haja avanço nas políticas públicas e política habitacional. Ilustrou

com imagens e dados reais de trabalhos realizados pela equipe social da COHAB-LD em diversas áreas da região. Destacou os programas habitacionais da Companhia, que atendem a esse público e enfatizou a necessidade de recursos e legislações que apoiem a implantação de novos projetos que atendam a faixa composta por cidadãos em extrema vulnerabilidade, focando no interesse social, desenvolvimento sustentável e regularização fundiária.

Dando continuidade, a chefe do Departamento técnico, Denise Zióber expôs a proposta da Audiência Pública, enfatizando os recursos utilizados para financiar programas habitacionais e seus pré-requisitos. Explicou a proposta do Plano Diretor e seus detalhes técnicos, além de seus pontos a melhorar. Demonstrou ainda as áreas de expansão urbana de interesse social e seus empreendimentos projetados no Município. Apresentou a proposta da minuta do Projeto de Lei de ordenamento do parcelamento e uso do solo das áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS. Detalhou item por item da Minuta, com as devidas justificativas. Demonstrou com tabela, gráficos e mapa a proposta dos requisitos para o ordenamento e concluiu agradecendo aos ouvintes.

Novamente a Diretora Técnica Edna Braun tomou a frente para dar início ao credenciamento de falas, para questionamentos, esclarecimentos de dúvidas e oportunidade de proposições, manifestações. Explicou sobre a disponibilização formulários para aqueles que desejavam enviar propostas para o projeto de Lei dos Parâmetros urbanísticos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS). Que esses poderiam ser entregues durante a Audiência, presencialmente na COHAB-LD ou, por e-mail, conforme informado no Site da COHAB-LD e IPPUL, até o dia 26/02/2024 as 12:00h. Abriu para pronunciamentos, conforme registrado na lista de inscrição de propostas, por ordem de manifestação, concedendo 03 minutos para cada interessado formular sua questão. Iniciando as manifestações a senhora Lindelma registrou o quão único é este momento de Audiência Pública sediada na COHAB-LD, lembrando fatos históricos e celebrando as maravilhas da Cidade, mas ressalta que ainda existe muita desigualdade. A seguir, o senhor Thiago parabenizou o trabalho de todos no projeto apresentado e questionou sobre a substituição de praças públicas por áreas de preservação ambiental, e sugeriu que sejam revisadas essas informações. A técnica Denise Zióber esclareceu as dúvidas e afirmou que a equipe analisará a proposta realizada pelo senhor Thiago. Com a palavra o senhor Marco Pelisson da CEAL, saudou a todos e parabenizou o Presidente da COHAB-LD Bruno Ubiratan e toda sua equipe, prosseguiu expressando seu contentamento com o projeto e questionou sobre planos em outras áreas além das apresentadas. Por sua vez, Denise Zióber explicou que, existem sim planos de construção em outras áreas e que a legislação municipal e os estímulos que os programas habitacionais proporcionam, são atraentes às Construtoras parceiras. Mencionou a Legislação que trata dos benefícios concedidos por meio dos Atestados de HIS, fornecidos pela COHAB-LD mediante o atendimento dos requisitos legais e que isso, além, de outros, tem sido um estímulo do Município aos empreendimentos de interesse social para atendimento de famílias com baixa renda e que esse projeto de Lei pretende ampliar as oportunidades de atendimento a essas famílias.

A Vereadora Sônia Gimenez questionou sobre a retirada de áreas verdes em locais que estão previstos para urbanização. Zióber explicou que o planejamento está sendo feito para que tudo seja de acordo com a legislação vigente e que não haja prejuízos, salienta que existem terrenos que possuem grande potencial de habitação e infelizmente, estão sendo utilizados para o descarte de lixo.

Dando continuidade às manifestações, a senhora Ana Paula, representante do SINDUSCON, informa sobre a alta nos valores de construir moradias e do aumento dos valores de materiais de construção após a pandemia do COVID-19.

Em seguida foi dada a palavra para a senhora Eleni que questionou sobre flexibilização da faixa sanitária. A técnica Denise explicou que o projeto não prevê a



flexibilização da faixa sanitária e sim permite que seja computada como área de praça ou área de lazer por questões financeiras. Solicitou que a senhora Eleni formulasse sua proposta e enviasse para contribuir com a redação do PL.

Não havendo mais manifestações, a Diretora Técnica da COHAB-LD Edna Braun, agradeceu a todos pela presença e a Audiência deu-se por encerrada.

## **6. Análise das Propostas Apresentadas**

Foi elaborado um formulário de contribuições e propostas, e distribuído para todos os participantes. A seguir, as propostas inscritas, contendo: proponente, entidade/segmento, síntese da proposta, e texto de fundamentação.

### **Proposta nº 01**

**Interessados:** Arq. Denise Maria Ziober - COHAB LD e Jefferson Calegari – IPPUL

**Artigo a ser modificado:**

Alteração do Inciso III do Art. 1º

**Proposta:**

Alterar redação do Inciso III do Art. 1º – .....destinada às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários Mínimos.

**Justificativa:**

Manter a coerência com as alíneas a) e b) respectivamente , sendo atendimento de 0 a 3 e de 3 a 6 salários mínimos.

**PARECER TÉCNICO:** Acatada a proposta por significar uma simples correção de redação.

### **Proposta nº 02**

**Interessados:** Arq. Jefferson Calegari – IPPUL

**Artigos a serem modificados:** Retirar o inciso II do Art. 14

**Proposta:** Retirar o inciso II do Art. 14 pois a LUOS não exige;

**Justificativa:** Manter coerência entre as exigências das normas.

**PARECER TÉCNICO:** Proposta acatada pois não há exigência de cobertura nas áreas de lazer para empreendimentos normais, então não há necessidade de excepcionalizá-las.

### **Proposta nº 03**

**Interessados:** Arq. Jefferson Calegari – IPPUL

**Artigos a serem modificados:** Alterar o Art, 15 e criar Art. 15 - A

**Proposta:** Sugere-se separar os parâmetros AEU – IS e ZEIS em artigos diferentes;

**Justificativa:** Não apresentou

**PARECER TÉCNICO:** Não vemos necessidade na separação dos parâmetros apesar de serem áreas fora do perímetro e áreas dentro do perímetro respectivamente.

#### **Proposta nº 04**

**Interessados:** Arq. Jefferson Calegari – IPPUL

**Artigos a serem modificados:** 1) - Alterar o Inciso V do Art. 15;

**Proposta:** Alterar o Inciso V do Art. 15, estudar não permitir solução alternativa, entendendo ser melhor reduzir perfil de via.

**Justificativa:** não há.

**PARECER TÉCNICO:** A COHAB LD entende que vias que tem início e fim no mesmo empreendimento e que são de tráfego local, podem ser executadas com pisos drenantes como paralelepípedo, poliedros, ou outro de característica similar, à exceção do moledo, característica de pavimentação rural.

#### **Proposta nº 05**

**Interessados:** Arq. Thiago Gomes Souza – (BR Cidades)

**Artigos a serem modificados:** 1) – Excluir Art. 16;

**Proposta:** Suprimir da MINUTA o Art. 16 sobre supressão de Praças.

**Justificativa:** O texto indica a supressão de Praças quando a gleba possuir área de preservação permanente / setor especial de Fundo de Vale. Entretanto, a presença eventual da APP não substitui a necessidade de Praças em outros trechos do Loteamento. Sugiro portanto a retirada do trecho que autoriza a supressão das Praças nessas condições

**PARECER TÉCNICO:** A COHAB LD entende que as revisões e ajustes das Leis do Plano Diretor ocorrerão a cada 3 anos e portanto aprovar esse conteúdo dessa forma pode ser uma experiência no sentido de viabilizar mais unidades habitacionais de Interesse Social, já que o PMCMV veio com formato de financiar apenas os HIS e não a infraestrutura. O custo da implantação do loteamento acaba tendo que ser diluído no valor liberado apenas para construção de unidades e o empresário tem que fazer milagre para construir.

#### **Análise Proposta nº 06**

**Interessados:** Jefferson Gibellato

**Artigos a serem modificados:** não há

**Proposta:**

Inclusão dos seguintes temas na MINUTA:

I – Plano de Habitação de Interesse Social;

II – Fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação;

III – Maior Orçamento para o Fundo Municipal de Habitação;

IV – Criação da Lei Municipal de de ATWIS e Auto Gestão;

V – Infraestrutura necessária com equipamentos sociais atrelado ao processo de construção das habitações.

**Justificativa:** Não há .

**PARECER TÉCNICO:**

proposta I - Já existe por força de Lei Federal a obrigação da elaboração e revisão do PLHIS – plano local de Habitação de Interesse Social.

proposta II – Vemos esta proposta como uma bandeira política, não cabendo na Minuta do PL que trata dos parâmetros urbanísticos para ocupação das AEU-IS;

proposta III - Vemos esta proposta como uma bandeira política, não cabendo na Minuta do PL que trata dos parâmetros urbanísticos para ocupação das AEU-IS;

proposta IV – Proposta incompreensível;

proposta V – O que define as obrigações de parcelamento do solo é a Lei Federal nº 6766/1979 e aos programas cabe a destinação dos recursos e o estabelecimento de regras, parâmetros e obrigações. O COHAB visa, com suas propostas, garantir a viabilidade econômica/Financeira dos empreendimentos de EHIS.

**Proposta nº 07**

**Interessados:** Jefferson Gibellato (Movimento Agora)

**Artigos a serem modificados:**

não há – apenas o texto: “Preferência por casas”

**Proposta:**

Incluir na MINUTA Art. - estabelecendo a preferência por casas em relação aos apartamentos, “Proponho que a COHAB LD dê preferência a construção e viabilização de projetos para a construção de casas populares e conjuntos habitacionais compostos por casas.

**Justificativa:** Como é sabido a proporcionalidade da preferência dos cadastros é pela aquisição de casas. Há uma percepção por parte da população que a qualidade de vida em uma casa é melhor que em um apartamento, respeitando a vontade e percepção popular

**PARECER TÉCNICO:**

Para que as áreas urbanas vazias ou sem utilização sejam ocupadas com EHIS, há que se superar o valor do imóvel.

Quando inseridas no perímetro urbano e quando sejam dotadas de infraestrutura até a porta, o custo é maior e para viabilizar a construção, o valor do terreno é uma das variáveis.

Portanto quanto maior o valor do terreno, mais propenso é o empreendimento a ter que produzir mais unidades para dividir os custos e apartamentos é uma forma de multiplicar as unidades para diluir os custos.

A COHAB não pode cercear as tipologias sob pena de reduzir as iniciativas de produção de EHIS.

**Proposta nº 08**

**Interessados:** SINDUSCON

**Artigos a serem modificados:**

Que sejam estabelecidos parâmetros de perfil da pavimentação para integrar a legislação pertinente.

**Proposta:** Incluir na MINUTA artigo com as especificações de dimensionamento asfáltico praticados pela PML/COHAB LD até meados de 2012, de acordo com sua hierarquia.

**Justificativa:** Não consta na referida MINUTA as especificações de dimensionamento asfáltico a serem implantados nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Tal medida se torna necessária a fim de que constem diretrizes técnicas específicas aos empreendedores e para que haja diminuição significativa dos custos dos empreendimentos a serem executados.

**PARECER TÉCNICO:** OBS: Solicitado que a Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação – SMOP se manifeste sobre o assunto, inclusive do porque ter mudado as especificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

**Proposta nº 09**

**Interessados:** Juliana Estrope Beleze (COHAB LD)

**Artigos a serem modificados:** Art. 15, caput.

**Proposta:** Substituir a palavra AEIS por ZEIS.

**Justificativa:** Erro de digitação

**PARECER TÉCNICO:** Acatada a proposta para corrigir simples erro de digitação.

**Proposta nº 10**

**Interessados:** Juliana Estrope Beleze (COHAB LD)

**Artigos a serem modificados:** Corrigir inciso VI do Art. 16.

**Proposta:** Suprimir a possibilidade da utilização de moledo em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

**Justificativa:** Suprimir a possibilidade da utilização de moledo como pavimentação em EHIS, pois são áreas que estando aprovadas farão parte do perímetro urbano e esse moledo é um tipo de revestimento primário para estradas rurais quando não há tráfego intenso.

**PARECER TÉCNICO:** Acatada a proposta . O uso de revestimento primário do tipo moledo é utilizado em vias rurais para escoar a produção, não é o tipo pavimentação definitiva mas um tipo precário de cobertura. Os EHIS devem seguir as diretrizes da pavimentação das áreas urbanas.

## 7. Minuta do projeto de Lei Nº XX/2024

**SÚMULA:** Estabelece parâmetros de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo da Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS), conforme artigo 19 da Lei Municipal nº 13.718/2023, e dá outras providências.

### **CAPÍTULO I** **DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES**

**Art. 1º.** Para fins desta lei, adotam-se as definições que seguem nos incisos abaixo, sem prejuízo daquelas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo e demais normas relativas à matéria.

I – Área de Expansão Urbana de Interesse Social - AEU-IS: área adjacente ao perímetro urbano de Londrina, destinada à instalação de empreendimentos de habitação de interesse social, bem como dos equipamentos e serviços públicos necessários às demandas da localidade;

II - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são porções do território destinadas prioritariamente à

urbanização e produção de habitação de interesse social, nas seguintes categorias:

II.a ZEIS 1: constituída por áreas públicas ou privadas, ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, carentes de infraestrutura básica e que não se encontram em áreas de risco, passíveis de regularização urbanística e fundiária, bem como as áreas necessárias para reassentamento, previstos no plano urbanístico para implantação de infraestrutura e/ou remanejamento de áreas impróprias à ocupação, ou ofereçam risco;

II.b ZEIS 2: caracterizada por áreas, terrenos e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS), com aptidão para receber Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS (várias faixas de renda), Loteamento Social Urbanizado, Conjuntos Habitacionais custeados pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (100% faixa 1) e outras fontes de custeio para implantação, conforme legislação específica vigente à época da implantação;

III - Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional voltada a proporcionar o acesso à moradia adequada e regular, incluindo o acesso aos serviços públicos, destinada à família com renda mensal de até 6 (seis) salários-mínimos, classificados conforme segue:

a) HIS 1 à família com renda mensal de até 3 (três) salários-mínimos (inclusive) ;

b) HIS 2 à família com renda mensal de 3 (três) até 6 (seis) salários-mínimos (inclusive);

IV - Regularização fundiária: procedimento disciplinado em normativa específica, adotado para ordenar e desenvolver as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes;

V - Demanda Habitacional: carência habitacional para atendimento à população de baixa renda, onde é adotado o cadastro da COHAB/LD ou o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS vigente, como referência no planejamento habitacional do Município;

VI - Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): Empreendimento para a produção habitacional de interesse social – HIS vinculada a programa, podendo conter habitação de mercado popular – HMP, além do Comércio, Serviços, Institucional e usos compatíveis, conforme disposto em legislação específica;

VII - Segmentos Populacionais Socialmente Vulneráveis: população de baixa renda distribuída nas faixas de renda familiar de 0 a 3 (três) salários-mínimos;

VIII - Poligonal do Empreendimento: é a área de abrangência no entorno do empreendimento, a partir do georreferenciamento do Cadastro de Inscrição da COHABLD, que proverá a demanda por unidades habitacionais, nas faixas de atendimento previstas para o empreendimento;

IX Conjunto Habitacional – empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor, sendo o produto final a criação de lotes urbanizados e respectivas unidades habitacionais edificadas e averbadas, podendo conter ou não lotes com unidades habitacionais multifamiliares;

**Parágrafo Único** – Para outros conceitos não especificados neste glossário serão utilizados os definidos na Lei de Uso e Ocupação do solo, Código Ambiental, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras, de Posturas e demais normas vigentes, bem como os definidos pelas regras específicas de programas habitacionais de interesse social a serem implementados no Município.

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

**Art. 2º.** A demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social tem por objetivo:

I - Assegurar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para habitação de interesse social;

II - Regular o mercado de terras urbanas com propósito de reduzir o preço dos terrenos;

III - Aumentar a capacidade de negociação do Poder Público com proprietários de terras bem localizadas.

**Parágrafo único.** As ZEIS são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio e diferenciado em porção de áreas da cidade.

**Art. 3º.** Para as ZEIS 1 serão adotados os procedimentos e parâmetros estabelecidos nas Leis e regulamentos Municipais relativos à Regularização Fundiária, em especial Leis Municipais 13.215/2021 e 13.716/2023 e as que eventualmente as vierem substituir.

**Art. 4º.** Para as ZEIS 2 serão adotados os mesmos parâmetros especiais estabelecidos para a Área de Expansão Urbana de Interesse Social - AEU-IS, ressalvadas as diretrizes específicas dos programas de habitação de interesse social a que esteja vinculado o empreendimento a ser implantado na área, seguindo os seus parâmetros e suas regras específicas.

## CAPÍTULO III

### DAS ZONAS DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 5º.** Consideram-se Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS as delimitadas na Lei Municipal 13.718/2023.

**§1º.** Será admitida a instalação de empreendimentos habitacionais somente em áreas contíguas ao perímetro urbano;



§2º. Os empreendimentos projetados na AEU-IS observarão os parâmetros de parcelamento de solo, uso e ocupação das ZEIS-2;

§3º. Os empreendimentos aprovados em AEU-IS serão automaticamente inseridos no perímetro urbano.

**Art. 6º.** Os empreendimentos de habitação de interesse social a serem implantados nas AEU-IS serão considerados de manifesto interesse público e terão tramitação prioritária e preferencial perante os órgãos municipais licenciadores, e seus projetos serão analisados e aprovados em até 90 (noventa) dias.

**Parágrafo único.** Excepcionalmente, o prazo descrito no *caput* poderá ser prorrogado por fato superveniente devidamente justificado.

## CAPÍTULO IV

### DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 7º.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo, aplicáveis à AEU-IS e à ZEIS tipo 2, são os estabelecidos no Anexo I, parte integrante desta Lei.

**Art. 8º.** Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social poderão ser aprovados e implantados na forma de loteamento, de conjunto habitacional ou de unidade habitacional unifamiliar ou multifamiliar, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos na legislação edilícia vigente.

§ 1º. O empreendimento poderá ser aprovado com todas as tipologias para uso residencial previstas na legislação municipal, mediante emissão de Atestado pela COHAB-LD.

§ 2º. Os EHIS deverão respeitar as diretrizes dos programas de habitação a que estejam vinculados, seguindo os seus parâmetros e suas regras específicas.

§3º. Caso não estejam definidos nos programas de habitação a serem executados, o empreendedor poderá utilizar em seu projeto os parâmetros definidos nesta lei e em outras leis relativas à matéria, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS,

beneficiando-se das regras e incentivos legais como isenções e flexibilizações de parâmetros construtivos previstos em regulamentação específica.

**Art. 9º.** A largura mínima de vias locais, internas ao loteamento, que não estejam em continuidade com a malha viária existente, poderá ser de 14 m (quatorze metros).

**Art. 10.** A largura mínima de calçadas poderá ser de 2,5 m (dois vírgula cinco metros).

**Art. 11.** No caso de existência prévia no entorno, de áreas de praças e áreas de uso institucional para atender a demanda gerada pelo empreendimento, mediante manifestação dos órgãos competentes, poderá ser dispensado a doação dessas áreas no projeto de loteamento.

**Art. 12.** A título de incentivo, nos empreendimentos destinados à HIS, admitir-se-á investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamentos urbano e comunitário, bem como a flexibilização da extensão da faixa sanitária, de acordo com as diretrizes a serem expedidas pelo IPPUL, após parecer favorável da Secretaria Municipal do Ambiente – SEMA.

**Art. 13.** Para obtenção dos benefícios previstos no artigo anterior, a Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-Londrina emitirá atestado da condição de interesse social do empreendimento.

**Parágrafo único.** Caberá à COHAB-Londrina, por meio de instrumento próprio, regulamentar o procedimento para emissão do atestado, inclusive em relação à cobrança da respectiva taxa administrativa e outros serviços de assessoria.

**Art. 14.** Para o EHIS na forma de unidades habitacionais multifamiliares, ficam admitidas vagas de estacionamento comercializadas como unidades autônomas, independentes da unidade habitacional, sendo desobrigada a existência de vagas para visitantes.

**Art. 15.** Os EHIS a serem implantados nas AEU-IS e nas ZEIS, que não possuam diretrizes próprias de programa habitacional, deverão observar as seguintes exigências:

I – supressão de área destinada à praça, quando a gleba possuir Área de Preservação Permanente e Setor Especial de Fundo de Vale;

III - doação de 10% para áreas públicas, sendo somente a área de terreno;

IV - flexibilização da largura e do perfil das vias locais, definidas pela Lei Municipal do Sistema Viário;

V - exigência de pavimentação asfáltica, com possibilidade de substituição da pavimentação por solução de pavimentação alternativa em vias locais;

Parágrafo único. Para a aplicação do inciso V, a cada 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) de percurso deverá ser implantada via de circulação com pavimentação asfáltica.

#### Seção IV

#### Das Disposições Comuns a Todos os Tipos de EHS

**Art. 16.** São responsabilidades do empreendedor a execução e o custeio das obras de infraestrutura essencial que, para fins desta lei, são considerados os seguintes itens:

I - demarcação dos lotes, das vias e das áreas não edificáveis;

II - implantação de acesso ao lote, a partir do sistema viário existente e terraplenagens;

III - solução de escoamento das águas pluviais;

IV - sistemas de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, coletivos ou individuais;

V - energia elétrica e iluminação pública;

VI - solução de pavimentação alternativa ao asfalto e meio-fio com sarjeta nas vias de circulação;

VII - calçadas, assegurando acessibilidade e acabamento antiderrapante no passeio, conforme definido na Lei Municipal do Sistema Viário e Código Municipal de Obras;

VIII - muretas, ou outro meio de contenção, nas áreas à jusante da drenagem superficial, em lotes cuja declividade seja superior a 5% (cinco por cento);

IX - obras viárias de retorno e passarelas para pedestres, se necessárias.

**§1º.** As obras viárias estratégicas e as rodovias que passarem pela AEU-IS, poderão ter infraestrutura completa e uso definido conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e não estarão sujeitas as limitações contidas nesta lei.

**§2º.** Para as localidades objeto de processo de Regularização Fundiária - REURB, a infraestrutura exigida deverá seguir os parâmetros e definições dadas pela legislação específica para este fim.

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 17.** Os processos de parcelamento do solo, aprovação de projetos, licenciamento ambiental, alvarás, habite-se e outros a que venham ser necessários para viabilizar a construção de loteamentos e construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Município de Londrina, terão prioridade na tramitação perante os demais processos.

**Art. 18.** Os casos omissos deverão ser analisados pelo IPPUL, assessorado pela COHAB Londrina, pelas Leis vinculadas ao Plano Diretor e pelas normas que regem a política habitacional e todos os seus regulamentos e regras de programas habitacionais.

**Art. 19.** São partes integrantes desta Lei os Anexos I, II e III, sendo:

I ANEXO I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II ANEXO II – Mapa das Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social – AEU-IS;

III ANEXO III - Quadro de Parâmetros Urbanísticos de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 20.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## **8. Considerações Finais**

O processo de Construção desse projeto de Lei sobre os parâmetros urbanísticos para parcelamento e uso das áreas de expansão urbana de interesse social foi construído na expectativa de garantir a defesa da função social e gestão democrática da cidade. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 1º, combinado com o artigo 29, do inciso XII, da Constituição Federal, o direito à participação popular é um requisito fundamental para a construção da legislação que regulamenta a vida da cidade e do cidadão.

Nesse sentido, a 11ª Audiência Pública foi uma ferramenta democrática que traz legitimidade nesse processo, cumprindo o papel de construção coletiva da cidade de Londrina.

Londrina, 27 de fevereiro de 2024