

RELATÓRIO

PLANO DIRETOR AEU-IS



Diagnóstico e Proposições

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	5
2.	INTRODUÇÃO.....	6
3.	INDICADORES SOCIOECONÔMICOS DA POPULAÇÃO 8 DEMANDANTE.....	8
3.1.	Das Ocupações Irregulares.....	8
3.2.	Do Cadastro na COHAB-Londrina.....	10
3.3.	Dos Serviços Públicos – Região Sul.....	11
4.	PROGRAMAS HABITACIONAIS EM LONDRINA.....	13
4.1.	Programa de Lotes Urbanizados.....	14
4.2.	Programa de Permissão de Uso de Interesse Social.....	14
4.3.	Programa de Regularização Fundiária.....	15
4.4.	Programa Minha Casa Minha Vida – Novas Moradias.....	17
5.	DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA (AEU).....	21
5.1.	Considerações Sobre a Zona de Expansão Urbana (ZEU).....	22
5.2.	Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Legislação Existente..	24
6.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA AEU-IS.....	27
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	31
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	31

LISTA DE FIGURAS

1.	Quantidade de famílias em ocupações irregulares por região.....	8
2.	Ano de surgimento das ocupações da região Sul.....	8
3.	Renda familiar total.....	9
4.	Escolaridade.....	9
5.	Benefícios.....	9
6.	Mapa da Infraestrutura da região Sul de Londrina.....	11
7.	Vazios urbanos de Londrina.....	12
8.	Mapa das áreas de expansão Urbana AEU-IS.....	28

LISTA DE TABELAS

1.	Propostas selecionadas para Londrina – PMCMV 2023.....	18
----	--------------------------------------------------------	----

**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
Edna A. C. Braun
Juliana S. Beleze
Karina Beatriz Kreling Ozorio
Vinícius Gasparino Cestari

**Plano Diretor Municipal de Londrina
PDML - Leis Específicas**

**Cadernos Técnicos da Lei de Divisão Territorial de
Londrina**

**Caderno Técnico 16– Diagnóstico e Parâmetros urbanísticos para a
Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS)**



Londrina
2024

1. APRESENTAÇÃO

Para proceder a revisão e ajustes finais dos projetos de leis urbanísticas que comporão o Plano Diretor Municipal de Londrina, foram designados representantes técnicos para compor um Grupo de Trabalho, nomeados pela Portaria SMG-ATA III Nº 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 Nº 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.

Neste contexto apresenta-se neste documento, RELATÓRIO - DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES, o estudo diagnóstico realizado na localidade expressas 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, principalmente no que se refere à habitação de interesse social.

2. INTRODUÇÃO

A expansão urbana de interesse social está diretamente vinculada à demanda por moradia, por toda infraestrutura e equipamentos públicos para atender à esta população que, em geral é composta por famílias de baixa renda, que compõe o deficit habitacional do Município. A moradia é um direito garantido na Carta Magna, na Constituição Federativa do Brasil de 1988, entretanto, esse direito ainda não está ao alcance de todos os brasileiros. O deficit habitacional é uma das graves refrações da questão social no Brasil e, segundo pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (2021), em pesquisa realizada em 2019, é composto por 5,8 milhões de moradias.

O deficit habitacional é um conceito que tem fundamentação em indicadores para demonstrar tanto a falta de moradias, quanto a inadequação dessas moradias no atendimento às necessidades básicas da população:

“O atual papel dos indicadores do deficit habitacional e da inadequação domiciliar é dimensionar a quantidade de moradias incapazes de atender o “direito de acesso, por parte da população, a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos”. (FJP, 2021)

Alguns componentes são indispensáveis para descrever e qualificar esse deficit, sendo composto por: domicílios permanentes, improvisados, rústicos, ônus excessivo de aluguel, moradias conviventes:

“Deficit habitacional é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (deficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais.” (FJP, 2021)

Em Londrina, apesar de não haver disponível pesquisa recente sobre o deficit habitacional, dados disponíveis na Companhia de Habitação de Londrina – COHAB – revelam uma demanda por moradia superior a 55.000 famílias. Dentre elas, estão as famílias cadastradas na COHAB-LD, que esperam pelo acesso ao primeiro imóvel, e aquelas que ocupam áreas de forma irregular, com moradias precárias, que demandam execução de infraestrutura e regularização Fundiária para garantir a propriedade, e outras que demandam reassentamento por ocuparem áreas impróprias para moradia.

O crescimento desordenado das cidades, associado ao agravamento da questão social decorrente da crise política, econômica e social que impactou o País e o mundo nos últimos anos, decorrente de vários fatores, dentre eles, a pandemia do corona vírus, e as limitações da política habitacional, que não responde a toda demanda de interesse social, tem

gerado um cenário favorável às ocupações irregulares, com aglomerados subnormais e moradias improvisadas. Em outros casos, por conta do ônus excessivo de aluguel, famílias se submetem à moradia convivente ou a adensamentos que, em muitos casos, colocam em risco a integridade física, emocional e intelectual de seus membros, principalmente as crianças e adolescentes, por conta da falta de privacidade e ambiente adequado para o seu desenvolvimento saudável.

Este cenário produz um dos principais sintomas de uma das refrações da questão social, que é a questão da moradia, e compõe o deficit habitacional e a explicita exclusão de uma parcela da população do mercado imobiliário, que não atende aos requisitos para obtenção de financiamento habitacional. Em momentos de crise, as ocupações irregulares atendem a demanda daqueles que ajudam a construir a cidade todos os dias, contrariando a suposta “*melhora na qualidade de vida da sociedade contemporânea*” e urbana (Melchior e Silva, 2005). Enquanto a resposta a esta demanda não se materializa, a própria população utiliza os mecanismos informais e ilegais para ter acesso à ocupação do solo urbano e resolver, de forma precária e improvisada, a questão da moradia.

Essa população depende da intervenção do Estado, que deve criar alternativas de respostas a esta demanda, por meio de uma Política Habitacional efetiva, com regramento especial e direcionado, com programas alternativos de interesse social, que permitam o uso socialmente justo e ambientalmente saudável do espaço urbano. O poder público municipal tem a responsabilidade de executar a política de desenvolvimento urbano, por meio de diretrizes gerais, fixadas em Lei Municipal, para ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182 da CF).

As Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU – IS), podem representar uma estratégia promissora para construir respostas à demanda supracitada se, ao serem normatizadas, levarem em consideração o perfil social e econômico da população demandante, de suas necessidades e dos elementos essenciais para garantir a melhoria da qualidade de vida desses cidadãos. Por isso, faremos uma breve apresentação do perfil dessa população e dos atuais programas habitacionais desenvolvidos pela Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD, como empresa pública do Município de Londrina, para subsidiar a reflexão e propositura de parâmetros urbanísticos para as AEU-IS.

3. INDICADORES SOCIOECONÔMICOS DA POPULAÇÃO DEMANDANTE

3.1 Das Ocupações Irregulares:

Entende-se por ocupação irregular todo assentamento humano promovido por particulares em terras públicas ou privadas sem a devida autorização legal, atribuindo à área ocupada finalidade diferente da atribuída pelo poder público. Em Londrina, estas ocupações são caracterizadas pela ausência ou precariedade de infraestrutura urbana, e pelo perfil de vulnerabilidade social dos moradores.

Atualmente, o município de Londrina apresenta 50 ocupações irregulares que abrigam cerca de 4.000 famílias, segundo levantamento realizado pela COHAB-LD em 2023. Somente na região Sul, residem aproximadamente 1.000 famílias, divididas em 14 ocupações: 2 áreas particulares, 5 de propriedade da COHAB-LD e 7 da Prefeitura Municipal de Londrina. As ocupações da região Sul são, em maioria, antigas, tendo 24 anos de existência, em média.

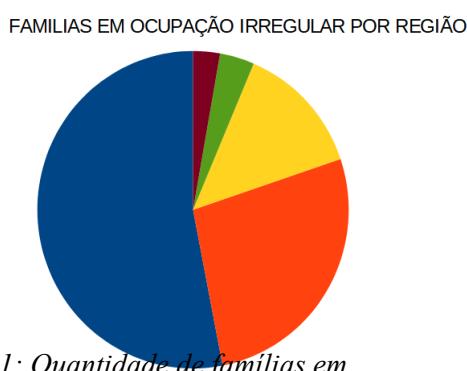


Figura 1: Quantidade de famílias em ocupações irregulares por região. Fonte: COHAB, 2023.

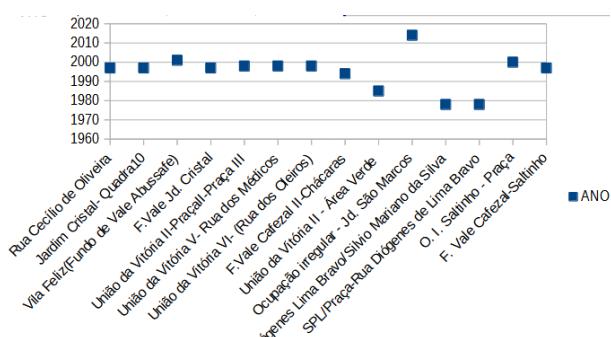


Figura 2: Ano de surgimento das ocupações da região Sul. Fonte: COHAB, 2023.

A população que habita as ocupações da região Sul apresenta perfil de vulnerabilidade social, com tamanho médio de 3,6, renda familiar média de R\$ 985,50 e renda per capita média de R\$ 273,75. A maioria desta população se encontra desempregada, e 33% recebem Bolsa Família. Quanto a escolaridade, é predominante o ensino fundamental incompleto, com 60%.

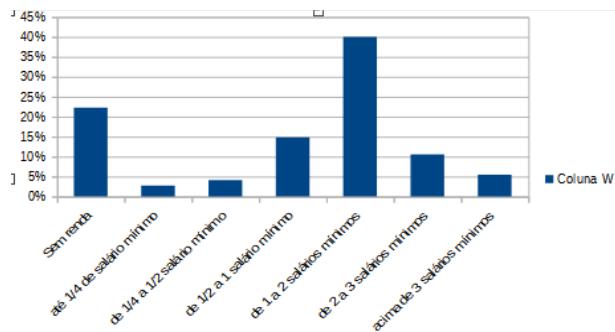


Figura 3: Renda familiar total. Fonte: COHAB, 2023.

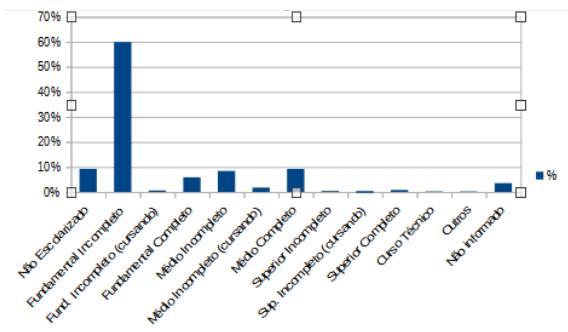


Figura 4: Escolaridade. Fonte: COHAB, 2023.

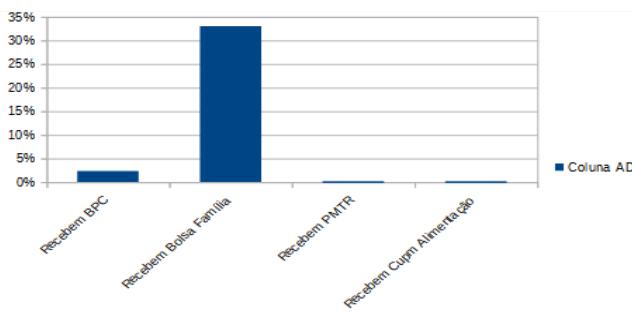


Figura 5: Benefícios. Fonte: COHAB, 2023.

Por sua natureza, as ocupações irregulares se dão em locais desocupados, ocorrendo 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 área imprópria para uso habitacional.

O longo tempo de ocupação, somado a segregação socioespacial característica destas áreas, acaba criando alto grau de pertencimento ao território local, já que toda a rede de relações sociais se concentra na região, indo desde as relações interpessoais e familiares ao acesso a serviços públicos como saúde e educação, passando pelas relações econômicas, profissionais e culturais. Esse conceito precisa ser considerado no momento de propor soluções para a moradia a essas famílias. Do contrário, o risco de não adaptação a um novo território pode gerar abandono de unidades habitacionais e retorno a ocupações irregulares pois, principalmente as famílias de baixa renda, dependem muito de toda a rede de suporte social para atendimento de suas necessidades básicas que vão para além do que os serviços públicos podem oferecer:

“O sentimento de pertencimento e identificação em um grupo é essencial para que as pessoas se ajudem, bem como construam laços de

afeto e confiança, que podem fortalecer-se com as dificuldades e os conflitos encontrados cotidianamente. [...] Ter com quem contar é salutar para qualquer pessoa e ter alguém que vivencie algo parecido é ainda mais acolhedor” (BRITO, Rosaneli, 2020, p 01)

Nesse sentido, é algo que o poder público precisa se atentar no momento de propor soluções. Em caso de reassentamento, a mudança de território, em regiões muito distantes, em outras regiões com características muito diferenciadas, estes encontrariam dificuldades, já que seriam removidos de sua territorialidade, onde desenvolveram laços de pertencimento e identidade. Por se tratar de famílias de baixa renda, o reassentamento para regiões mais distantes das de origem, com maior proximidade ao centro, pode se tornar um fator de risco para consolidação pois, além do afastamento do território ao qual pertenciam, outros elementos podem se tornar um dificultador nesse processo, dentre eles, o custo de vida mais elevado.

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

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 Cafetal, que abriga 22 famílias e não é passível de regularização.

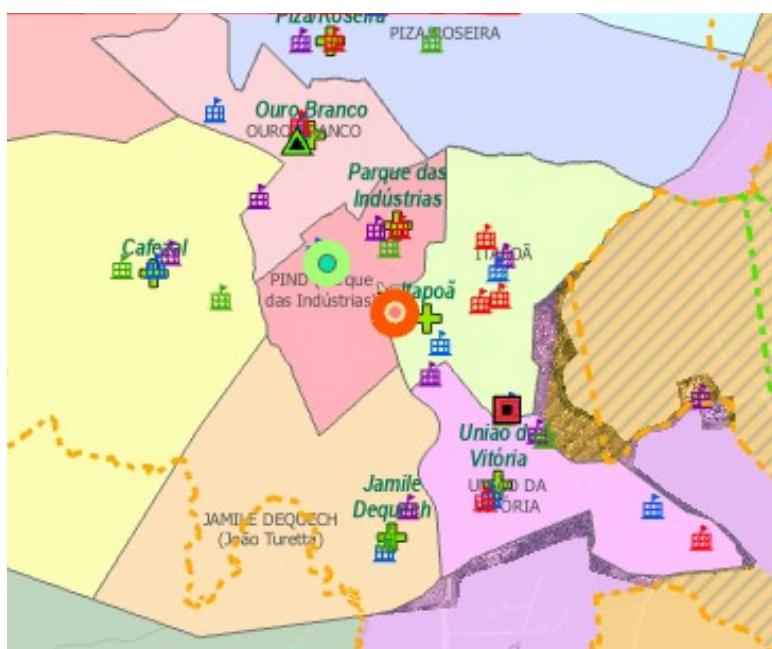
3.2 Do Cadastro da COHAB-Londrina:

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. Isto significa que há aproximadamente 10.000 famílias na região Sul que ainda não foram atendidas com política habitacional. Este número, que inclui os moradores de ocupações irregulares que possuem cadastro na Companhia, é composto principalmente por famílias com renda de até 3 salários-mínimos, que representam cerca de 88%. Considera-se este dado como demanda para política habitacional.

3.3 – Dos Serviços Públicos – Região Sul.

Há uma rede de suporte social que atende a região Sul: Dois CRAS (Sul A e Sul B, que atendem, respectivamente, 24 e 76 bairros), 9 Unidades Básicas de Saúde, 1 Pronto Atendimento, e 2 hospitais. Quanto à rede de educação, há 5 Centros Municipais de Educação Infantil, 3 Centros de Educação Infantil mantidos por entidades não governamentais, 11 Colégios Estaduais. Há, também, estrutura relacionada a cultura, com uma biblioteca e um

*Figura 6 - Mapa da Infraestrutura da região Sul de Londrina.
Fonte SIGLON, 2024*



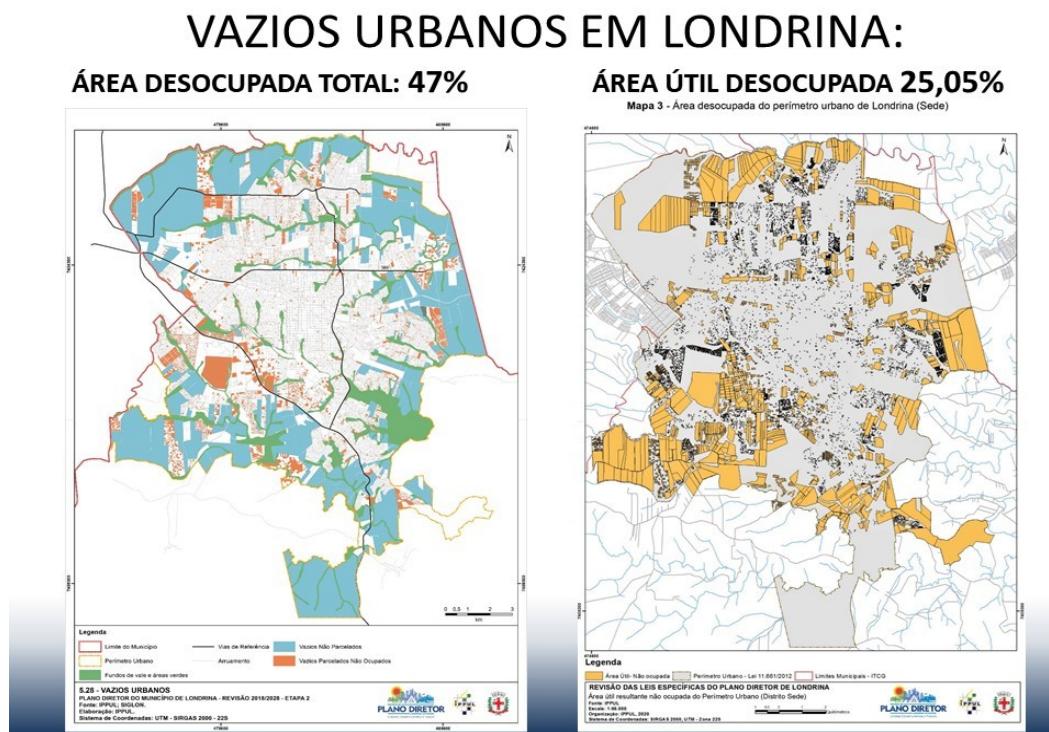
museu. Esta rede tornaria viável a ampliação do perímetro urbano do município de Londrina na região Sul.

Segundo dados da IPPUL, os vazios urbanos de Londrina representam 25,05% do perímetro atual, conforme ilustrado no mapa da Figura 7. A área definida como “Área útil desocupada” representa 55.622.836,4 m². O cálculo do IPPUL não inclui áreas verdes, fundos de vale, universidades públicas, dentre outras configurações de área que, apesar de estarem desocupadas, não podem ser utilizadas para construção.

Esta área, que representa $\frac{1}{4}$ do perímetro urbano do Município, apesar de estar desocupada, não está disponível para o poder público em sua totalidade, já que há áreas de propriedade particular. Isto quer dizer que não é possível utilizar toda a extensão da área para habitação de interesse social. Por isso, os vazios urbanos seriam insuficientes para atender toda a demanda por habitação de interesse social no Município, já que, como demonstrado

anteriormente, para além das quase 4.000 famílias que residem em ocupações irregulares, há cerca de 55.000 cadastros não atendidos na COHAB-Londrina.

Figura 7: Vazios Urbanos em Londrina



O Estatuto da Cidade (2002) fornece alguns instrumentos para possibilitar a utilização destas áreas. Segundo o Estatuto (2002, p. 104-106), é possível realizar desapropriação de propriedades urbanas mediante indenização, desde que o proprietário tenha deixado de conferir uma destinação social. O pagamento da indenização, neste caso, é realizado por meio de títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até 10 anos. Uma vez desapropriado, o poder público tem prazo máximo de 5 anos para aproveitamento do imóvel.

No entanto, mesmo considerando que a totalidade da área dos vazios urbanos poderá ser utilizada mediante indenização de seus proprietários, deve-se analisar o custo desta operação para o poder público, em comparação ao custo da ampliação do perímetro urbano na região Sul, já que, para além da indenização, o prazo de 5 anos para aproveitamento tornaria inviável o atendimento das demandas habitacionais a longo prazo.

Há, também, a possibilidade de desapropriação por interesse social. Neste caso, há prazo de 2 anos para aproveitamento do imóvel e pagamento da indenização. A indenização desta modalidade de desapropriação não é feita por títulos da dívida pública, e sim em

dinheiro, de maneira prévia. Isto torna ainda mais inviável a desapropriação, que, além da indenização prévia em dinheiro, prevê aproveitamento em prazo de apenas 2 anos.

Outro instrumento necessário para aproveitamento dos vazios urbanos é o IPTU Progressivo no Tempo, também descrito no Estatuto da Cidade (2002, 101-104). Este consiste no aumento do valor do Imposto, como sanção que visa permitir a regulagem de condutas conforme esperado pelo poder público. Neste caso, visa incentivar o garantimento da função social da propriedade urbana.

No entanto, é importante ressaltar que para possibilitar a aplicação dos instrumentos mencionados no Estatuto da Cidade, se faz necessária a implementação de legislação específica no município de Londrina, que possibilite a inclusão e regramento para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), de modo a considerar os vazios urbanos como pertencentes a esta modalidade, de acordo com o disposto no Estatuto da Cidade (2002, p. 189-191)..

Por isso, os vazios urbanos são insuficientes para atendimento da demanda habitacional da cidade, tornando necessária a ampliação aqui defendida. O uso da área ampliada poderia ser feito de modo complementar ao preenchimento dos vazios urbanos, suprindo 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.

4. PROGRAMAS HABITACIONAIS EM LONDRINA

Apesar de o Município não ter estruturado uma Política Habitacional, com destinação orçamentária específica, a COHAB-Londrina, como empresa pública, tem desenvolvidos programas habitacionais para atender a demanda por moradia digna no Município. Os programas desenvolvidos atualmente pela Companhia são: Programa de Lotes Urbanizados, Programa de Permissão de Uso de Interesse Social, Comercialização de imóveis retomados, Programa de Regularização Fundiária e faz a gestão de propostas de novas unidades habitacionais por meio de programas do governo federal.

4.1 Programa de Lotes Urbanizados

O Programa de Lotes Urbanizados é um projeto-piloto da Companhia de Habitação de Londrina em conjunto com a Prefeitura Municipal, e tem o objetivo de oferecer a famílias com renda de até 3 salários-mínimos e tempo de moradia superior a 5 anos no município, lotes em áreas localizadas no perímetro urbano, em locais dotados de infraestrutura básica, com condições especiais de comercialização por meio da COHAB-LD. O Programa abrange áreas de propriedade da COHAB-LD, áreas adquiridas com recursos do Fundo Municipal de Habitação, parcerias com agentes financeiros ou outros agentes público/privados (Estado e União), áreas desapropriadas ou desafetadas e transferidas à COHAB-LD.

As áreas de propriedade da COHAB-LD ou a ela transferidas pelo Poder Público, bem como oriundas de parcerias público/privado, devem ser submetidas à aprovação de projeto de parcelamento na qualidade de Loteamentos de Interesse Social, destinados a atender as famílias cadastradas na COHAB-LD. Os projetos devem ser aprovados pela Prefeitura, que também é responsável pelo aporte financeiro de recursos para infraestrutura, quando necessário. Os Lotes não podem ser objeto de nova anexação ou subdivisão, e no caso de ampliações, reformas ou novas construções nos Lotes deste Programa, os projetos deverão ser devidamente aprovados na Prefeitura de Londrina e comunicados à COHAB-LD.

4.2 Programa de Permissão de Uso de Interesse Social

A Permissão de Uso é um ato administrativo utilizado pela Companhia de Habitação de Londrina, e tem duas modalidades: onerosa e não onerosa. Para regularizar a ocupação de famílias que pretendem adquirir imóveis retomados que estão em vias de serem recomercializados, usa-se a permissão de uso onerosa. Já a não onerosa ocorre para atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, que estão desabrigadas ou em vias de desabrigamento, em situação de risco social, desprovidas dos meios e recursos necessários para prover os custos de uma moradia.

O Programa possui caráter provisório, e possui prazo determinado de 24 meses, podendo ser prorrogável. Isto porque o Programa visa preparar as famílias para superação da condição de vulnerabilidade, utilizando o trabalho social como vetor de inclusão social, a fim de contribuir para a melhoria da qualidade de vida das famílias enquadradas. Este caráter provisório afere uma característica de medida de curto a médio prazo para o Programa, tornando necessárias outras medidas complementares para atendimento no longo prazo.

4.3 Programa de Regularização Fundiária

O Município de Londrina, por meio da COHAB-LD, tem executado a Regularização Fundiária de Interesse Social em diversos Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) que atendem aos requisitos legais previstos na Legislação Federal (Lei 13.465/2017) e na Legislação Municipal (Lei 13.215/2022). O Programa de Regularização Fundiária da COHAB de Londrina antecede a legislação atual e já titulou mais de 7.000 famílias que residiam de forma irregular em áreas públicas, algumas delas já dotadas de infraestrutura e outras em que fez parte do Projeto de Regularização Fundiária, a execução de obras para garantir a função social da terra, o acesso à cidade legal e a melhoria da qualidade de vidas dos beneficiários.

Atualmente, outras 11 áreas estão em processo de regularização fundiária (Reurb-S), com aproximadamente 900 famílias a serem beneficiadas. As áreas são: Jardim Marísia 2, Remanescente do Vivi Xavier, Marieta, Shekinah (área ampliada), Alto da Boa Vista/Morro da Formiga, Santa Luzia, Monte Cristo/área do Cantor, União da Vitória V, Jardim Paraíso(Quadra 04), Jardim Santa Inês/Guaravera, Nova Olinda/Praça Ana Mellus. São áreas ocupadas por famílias de baixa renda, que já estão inseridas no perímetro urbano do Município, entretanto, para serem incluídas na cidade legal e oferecerem dignidade aos seus ocupantes, demandam do poder público a execução de infraestrutura e outras medidas urbanísticas.

De acordo com a Lei Municipal 13.215 de 14 de maio de 2021, que *dispõe sobre normas gerais para a regulamentação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, a ser promovida pela Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-LD em áreas de sua propriedade e/ou pelo Município de Londrina*, no Art. 2º, constituem objetivos da Reurb-S:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II – criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V – estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

- VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII – garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX – concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X – prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII – franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Recentemente, em dezembro de 2023, foi aprovada no Município, a Lei 13.716/2023, que dispõe sobre as regras para a Regularização Fundiária Urbana no Município de Londrina, conforme Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ampliando a normatização para regularização de áreas de Reurb-S e Reurb-E, de propriedade privada.

Além dos objetivos, tal como já supracitados, a legislação apresenta algumas definições e diretrizes fundamentais para nortear todo o processo. Conforme o Art. 2º:

I – área de risco: áreas inadequadas para a moradia, tais como margens de cursos d’água, áreas sob redes de alta-tensão, áreas alagáveis, áreas contíguas às rodovias, áreas com resíduos perigosos depositados no solo e aquelas designadas como tais por riscos geológicos;

II – baixa renda: para efeitos desta Lei, população com renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários-mínimos, desconsiderados os benefícios assistenciais;

III – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos, observado o disposto no Art. 41 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

IV – infraestrutura essencial: aquela composta pelo sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; soluções de acessibilidade; vias de circulação, com solução de pavimentação e outros equipamentos a que vierem a ser exigidos pelo Executivo, conforme respectivo projeto urbanístico;

V – licença de regularização fundiária: ato administrativo que estabelece as condições de natureza urbanística e ambiental, devendo ser obedecidas para regularização do parcelamento do solo;

VI – reassentamento: alteração do local de moradia de famílias, implicando na sua remoção para outro terreno, fora do perímetro de intervenção, observado o princípio da territorialidade.

VII – Regularização Fundiária Urbana (REURB): processo administrativo que, por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, se destina à incorporação dos núcleos urbanos informais constituídos em desacordo com as normas legais que regulam a matéria ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

VIII – Núcleo Urbano Informal: aglomerado urbano clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

IX – Zona de Urbanização Específica: área não contida em quaisquer das zonas urbanas do Município, definidas em Lei, que tenha perdido as características de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e agroindustrial, e que venha a ser objeto de regularização fundiária;

X – Comissão Integrada de Regularização Fundiária (CIRF): comissão técnica composta por servidores públicos, para análise e enquadramento dos processos de regularização fundiária;

XI – Comissão de Acompanhamento da Regularização Fundiária (CARF): comissão composta por agentes públicos e lideranças comunitárias para acompanhamento e mobilização do processo de regularização fundiária.

Apesar de algumas flexibilidades da nova legislação de Regularização Fundiária, a preservação do meio ambiente e o cuidado para garantir a segurança dos ocupantes, são elementos indispensáveis no momento de analisar a viabilidade de regularização de um núcleo urbano informal. Em alguns casos, a única saída é promover o reassentamento das famílias e a recuperação das áreas que foram degradadas pelo uso indevido, restando a necessidade de o poder público ter as ferramentas adequadas e as áreas disponíveis para as soluções exigidas.

Isso é o que acontece em alguns núcleos no Município de Londrina e demandam a disponibilização de área de apoio para reassentamento de família.

4.4 Programa Minha Casa Minha Vida – Novas Moradias

O Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, retomou em 2023 o compromisso em reestruturar o Programa, com novas diretrizes definidas a partir dos diferentes estudos e avaliações técnicas resultantes das pesquisas em diferentes empreendimentos construídos em todo o Brasil. Um dos documentos que aborda um viés dessa análise é um artigo de [Cleandro Krause](#), [Vanessa Nadalin](#), [Rafael H. M. Pereira](#), Pedro

Reis Simões - Programa Minha Casa Minha Vida: avaliações de aderência ao déficit habitacional e de acesso a oportunidades urbanas (KRAUSE, 2023):

“A relevância do PMCMV para a provisão habitacional recente bem como para a dinamização econômica do setor imobiliário é inegável. Contudo, restavam dúvidas sobre a focalização do programa em sua faixa voltada para as famílias de mais baixa renda, operada pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). ... a produção do programa vem sendo alvo de críticas pela predominância da localização periférica dos conjuntos habitacionais, isto é, em terrenos distantes de empregos e equipamentos urbanos. Esta avaliação buscou trazer respostas para ambas as questões.”

A Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, convertida na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, apresentaram algumas novidades para o Programa, principalmente sobre a melhor localização dos empreendimentos e redução do número de unidades em um mesmo projeto. O objetivo era de garantir maior proximidade à infraestrutura instalada, bem como aos serviços públicos locais, comércios e transporte.

O Programa ampliou a oferta de produtos, incluindo requalificação de moradias, Lotes urbanizados, financiamento da aquisição de unidades usadas e tratamento do estoque existente por intermédio de linhas de atendimento voltadas a promover a melhoria habitacional.

Em novembro de 2023, o governo federal selecionou propostas para construção de 187,5 mil novas unidades habitacionais do MCMV para atendimento de famílias com renda mensal de até R\$2.640,00. São mais de 1.200 empreendimentos que beneficiarão 560 municípios em todo o Brasil. As propostas, recebidas pela Caixa em 2023 e selecionadas pelo Ministério das Cidades, atenderam às novas regras estabelecidas após a retomada do MCMV. Conforme Portaria Nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, as propostas apresentadas por Londrina foram selecionadas e a previsão é que sejam construídas 680 novas unidades habitacionais para atendimento de famílias de baixa renda. (mapa de Localização Anexo)

Tabela 01 - Propostas selecionadas para Londrina - PMCMV 2023

PR	Londrina	20230707170811	Ente Público	75771477000170	CONTORNO NORTE - RESIDENCIAL HORIZONTE - MATRICULA 62.624	200
PR	Londrina	20230707174414	Ente	75771477000170	LOTE 27-A1 -	128

			Público		MATRICULA 107.448	
PR	Londrina	20230707181408	Ente Público	75771477000170	QUADRA 23 - MATRICULA 35760	200
PR	Londrina	20230703175521	Ente Público	75771477000170	PROTÓTIPO DE HIS ¹ SELECIONADO POR MEIO DO EDITAL SNH N. 001/2021	152

COHAB-LD - 2024

O Município de Londrina foi habilitado a apresentar projetos para 680 unidades habitacionais de interesse social, com recursos do PMCMV/FAR, para atender famílias de baixa renda. As áreas para desenvolvimento dos projetos estão localizadas na região norte de Londrina, região em que estão localizadas duas das maiores ocupações irregulares do Município: A Ocupação Irregular do Aparecidinha (aproximadamente 750 famílias), Rua Ana Caputo Piacentini (mais de 300 famílias) e a ocupação do Flores do Campo (aproximadamente 320 famílias). Considerando que os empreendimentos serão executados na região norte, considerando o critério de territorialidade, a prioridade será para atender famílias que residem naquela região e, portanto, a chance de atendimento à demanda da região sul será menor. Considerando que há perspectiva de novos lançamentos de editais para apresentação de propostas para empreendimentos do PMCMV. O Município precisa criar e atualizar instrumentos que regulamentem o uso do solo para habitação de interesse social, englobando essa região.

É de interesse do Município de Londrina estimular empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Um exemplo é a Lei nº 10.730, de 1º de julho de 2009, e suas alterações:

I - isenção da taxa de licença para a execução de unidade habitacional, arroamento e loteamento necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao Programa;

II - isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis incidente na aquisição de imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial - Far, que será destinado à construção dos empreendimentos vinculados ao Programa;

III - isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis incidente em aquisições, transmissões ou cessões de direitos de propriedade do imóvel à pessoa física beneficiária dos empreendimentos vinculados ao Programa, em qualquer modalidade de recurso, desde que atendido o disposto no caput e no artigo 3º desta Lei;

¹PROPOSTAS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS RECEPCIONADAS COM FUNDAMENTO NO ART. 3º, § 3º, DA PORTARIA MCID Nº 727, DE 2023

IV - isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre os serviços de construção civil previstos no item 7.02 da Lista de Serviços da Lei nº 7.303/1997, necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao programa;

V - isenção do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana e taxas imobiliárias durante a fase de construção dos imóveis, conforme o prazo estabelecido no contrato de financiamento para construção das unidades habitacionais firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal/Far;

VI - isenção do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e taxas imobiliárias nos 2 (dois) exercícios seguintes à expedição do respectivo Alvará de Construção, emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, relativo às demais modalidades enquadradas nesta Lei.

§ 1º A isenção prevista no inciso III aplicar-se-á apenas na aquisição, transmissão ou cessão de direitos da propriedade do imóvel aos beneficiários diretos do programa, não contemplando as transmissões subsequentes.

§ 2º A isenção prevista no inciso IV aplicar-se-á somente durante a execução de obras de construção do empreendimento vinculado ao programa.

§ 3º A isenção prevista no inciso V poderá ser estendida até o registro da constituição de condomínio em cartório competente e o seu respectivo desmembramento no cadastro imobiliário municipal, quando este for o tipo de construção do empreendimento.

§ 4º Para a concessão da isenção prevista nos incisos V e VI deverá o fato gerador do IPTU e das taxas imobiliárias encontrar-se dentro dos períodos neles estabelecidos.

§ 5º A isenção prevista no inciso VI será improrrogável, independentemente da fase em que se encontrar a obra.

§ 6º Para a concessão das isenções previstas nos incisos I, II, IV, V e VI, cujo benefício fiscal é voltado para o empreendimento, a Cohab-LD irá certificar que o empreendimento em questão visa o atendimento de no mínimo de 70% (setenta por cento) dos inscritos no cadastro dessa Companhia. (Redação dada pela Lei nº 13.251/2021)

Art 3º - Para os fins de enquadramento ao disposto no artigo anterior, a Cohab-LD emitirá documento para aqueles empreendimentos destinados à habitação de interesse social, atestando que os mesmos são integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida ou Programa Casa Verde e Amarela e destinados às famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos. (Redação dada pela Lei nº 13.251/2021)

5. DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA (AEU)

As ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA (AEU) são áreas adjacentes ao perímetro urbano de Londrina, destinadas à produção de habitação de interesse social. São adjacentes ao perímetro e foram aprovadas na Lei:

Art. 10. Ficam definidas as seguintes Áreas de Expansão Urbana contíguas aos perímetros urbanos:

- I. Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS), adjacente ao perímetro urbano de Londrina, destinada à produção de habitação de interesse social;
- II. Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), adjacente ao perímetro urbano de Londrina, destinada aos equipamentos regionais, às atividades de turismo, lazer e usos de apoio;
- III. Área de Expansão Urbana Residencial (AEU-RES), adjacente ao perímetro urbano do Espírito Santo e ao perímetro urbano de Londrina, destinada ao uso residencial de baixa densidade. Parágrafo único. As Áreas de Expansão Urbana de que trata o caput deste artigo ficam delimitadas conforme os seguintes anexos desta lei: I. Anexo 24: Mapa, quadro de coordenadas e memorial descritivo das delimitações das Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS); II. Anexo 25: Mapa, quadro de coordenadas e memorial descritivo das delimitações das Áreas de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS); III. Anexo 26: Mapa, quadro de coordenadas e memorial descritivo das delimitações das Áreas de Expansão Urbana Residencial (AEU-RES);

Ainda, de acordo com o Art. 19 do mesmo PL, “*os parâmetros de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo da Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS), deverão ser definidos por lei(s) específica(s)*”.

A revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina engloba 8 leis urbanísticas, a saber: Lei de Uso e ocupação do Solo; Lei de Parcelamento do Solo; Lei do Sistema Viário; Lei do Perímetro Urbano; Código de Obras; Código Ambiental; Código de Posturas e Lei de Preservação do Patrimônio Cultural.

Em novembro de 2022, o IPPUL encaminhou à Secretaria Municipal de Governo os estudos e as propostas de projeto de lei para as quatro primeiras leis revisadas: Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Lei do Sistema Viário e Lei da Divisão Territorial, esta última que se refere à revisão da Lei do Perímetro.

O segundo grupo de leis específicas revisadas foram: Código de Obras e Edificação; Código de Posturas; Código Ambiental e Lei de Preservação do Patrimônio Histórico e

Cultural, cuja coordenação do processo foi realizado pelo IPPUL e a elaboração do conteúdo, com base na leitura técnica e comunitária, realizada pelas secretarias e órgãos afins aos temas das respectivas leis.

Por meio do Decreto nº 35/2023, a administração municipal compôs um Grupo de Trabalho com o objetivo de realizar ajustes finais às propostas dos projetos de lei das leis complementares, cujas atividades passaram a ser coordenadas pela Secretaria Municipal de Governo / Procuradoria Geral do Município, tendo o IPPUL como apoio técnico. Neste contexto, como resultado dos trabalhos coordenados pela SMG / PGM, foram protocolados na Câmara Municipal de Londrina os seguintes projetos de lei:

- Lei do Sistema Viário - PL nº 63/2023;
- Lei da Divisão Territorial - PL nº 111/2023;
- Lei de Parcelamento do Solo - PL nº 140/2023;
- Lei de Uso e ocupação do Solo - PL nº 143/2023.
- Lei de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural – PL 230/2023;
- Código Ambiental – PL 231/2023;
- Código de Obras e Edificação – 234/2023; e
- Código de Posturas – 235/2023.

5.1. Considerações Sobre Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Encontra-se a fundamentação para a definição de uma Zona de Expansão Urbana (ZEU) em leis como: Lei Federal 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/2000) e o Código Tributário Nacional.

Conforme o Art. 3º exposto na Lei nº6766/1979, “Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

Neste estabelecido, as aprovações a serem dadas ao parcelamento em áreas de ZEU devem ser previstas no Plano Diretor do município. Este fator condiciona colocar nesta legislação uma área que seja compatível com os requisitos legais para a promoção de loteamentos conforme a necessidade da coletividade tendo em vista o bem comum para o município, haja vistas ser este o objetivo principal de uma zona de expansão urbana.

O Estatuto da Cidade também menciona sobre as áreas de expansão urbana. Em seu Art. 2º fica exposto que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”, sendo que o inciso VIII deste mesmo

Artigo aborda que um dos princípios para se atingir o pleno desenvolvimento das funções urbanas trata-se da “adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência”.

O Estatuto da Cidade em seu Art. 40º também aponta que “O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” e ainda, conforme o Art. 42-B. “Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (...) VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público”.

A partir destes apontamentos descritos no Estatuto da cidade, entende-se que as áreas destinadas à expansão urbana devem fazer parte da política urbana prevista na legislação urbanística, sendo sua definição compatível com as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e o contexto da sustentabilidade socioambiental.

O Plano Diretor do município é o instrumento básico norteador das definições para a expansão urbana, áreas estas vinculadas ao estoque de áreas que, conforme necessário às demandas do crescimento da cidade, remete a ampliação do perímetro urbano, cujas áreas devem ser necessariamente submetidas a análise mediante os fatores positivos e negativos para a coletividade.

Ainda no que tange a definição de uma ZEU, os termos do Código Tributário devem ser considerados. Conforme definido pela Lei Municipal Lei nº 7.303/97, lei que define o código tributário municipal (e suas alterações)⁵⁰, está posto que:

Art. 164. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana do Município

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público: (Nova redação dada pela Lei 8.671/01)

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

-
- II - abastecimento de água;
 - III - sistema de esgotos sanitários;
 - IV - rede de iluminação pública com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
 - V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - Consideram-se também zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, destinados à habitação, indústria ou comércio, e os sítios de recreio mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do parágrafo anterior.

Em Londrina, a Lei nº13718, de dezembro de 2023, foi instituída a Lei da Divisão Territorial do Município de Londrina, definindo as divisas dos distritos administrativos; os perímetros das áreas urbanas; a delimitação das áreas de expansão urbana e a delimitação das regiões e bairros que compõe a área urbana do Distrito Sede do Município de Londrina. Conforme o Art. 19. Os parâmetros de parcelamento do solo, infraestrutura, uso e ocupação do solo da Área de Expansão Urbana de Interesse Social (AEU-IS) e da Área de Expansão Urbana de Desenvolvimento Sustentável (AEU-DS), deverão ser disciplinado em Lei específica para disciplinar o uso e ocupação dessas áreas.

5.2. Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Legislação Existente

A expressão função social da propriedade' foi utilizada pela primeira vez na Constituição de 1967 (art. 157, §1º). Na Constituição de 1988 o princípio da função social da propriedade é tratado no Título dos Direitos e Garantias Fundamentais (art. 5º, XXIII), sendo também um dos princípios orientadores da ordem econômica (art. 170, III), da política urbana (art. 182) e da política agrícola e fundiária (arts. 184 e 186).

No contexto desses artigos, a propriedade deve servir à sociedade, o que significa garantir a prevalência do interesse comum, da coletividade, sobre o direito individual de propriedade. Com isso, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso condizente com os interesses da sociedade, e não apenas aqueles dos proprietários. No caso dos imóveis urbanos, os interesses da sociedade se refletem na ordenação da cidade, definida pelo Plano Diretor.

Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora

para a segurança, bem-estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo.”

(fonte: Programa Nacional de Capacitação das Cidades – Capacidades)

“O conceito de ‘moradia digna’, direito e vetor de inclusão social abrange, além do padrão mínimo de habitabilidade do ponto de vista construtivo, a existência de infraestrutura urbana, de saneamento ambiental, de mobilidade, transporte coletivo, equipamentos e a oferta de serviços públicos.

Portanto, as ações da Política de Habitação devem ser executadas de forma articulada e integrada às diretrizes da Política Urbana, da Política Ambiental e das Políticas Sociais e, por sua vez, deve ser uma política de Estado.”

(fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Londrina- 2011)

Em 2015, o município através da Lei 12.236 - Uso e Ocupação do Solo (prestes a ser revogada quando da conclusão do processo de revisão das leis complementares do Plano Diretor) previu Zonas de Interesse Social – ZEIS, destinadas predominantemente à recuperação urbanística de áreas degradadas, à regularização fundiária, à recuperação de imóveis degradados e à produção de Habitação de Interesse Social- HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP. Entretanto, desde aquele ano as ZEIS não foram regulamentadas em lei específica.

Antes de 2015 foram criadas e revisadas leis municipais para desfavelamento, implantação de programas e critérios municipais para programas federais, à saber:

- Lei 7.756/1999, alterada pelas Leis 8.835/2002, 9.747/2005, 10.658/2008, refere-se à implantação de loteamentos destinados a desfavelamentos (atualmente conhecido como empreendimentos de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S) e também concessão de parâmetros urbanísticos específicos a loteamentos de Interesse Social, mediante apreciação da COHAB-LD.
- Lei 10.730/2009, alterada pela Lei 10.850/2009, refere-se a benefícios para EHIS vinculados ao programa federal Minha Casa minha Vida, destinado a famílias com renda até 3 (três) salários mínimos, que são enquadrados através da emissão de atestado pela COHAB-

LD, o que viabiliza conceder os benefícios fiscais e alguns benefícios de parâmetros edilícios aos empreendimentos.

Mais recentemente, a Lei 12.550 de agosto de 2017, alterou o artigo 39 da lei municipal de parcelamento do solo e previu no parágrafo 3º que a Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD emita atestado certificando a condição de interesse social do empreendimento, para obtenção dos benefícios previstos na mesma lei: admissão de investimentos do governo municipal, estadual ou federal para suprir as necessidades de infraestrutura de equipamento urbano e comunitário, bem como a flexibilização da extensão da faixa sanitária, de acordo com diretrizes e aprovação dos órgãos competentes.

Essas leis ainda são utilizadas porque faltam outros recursos legais para implantação de EHIS no Município. Entretanto, devido a desatualização de conceitos e de critérios, tais leis não correspondem mais à dinâmica da economia, do meio-ambiente, do urbanismo e principalmente dos cidadãos. Faz-se necessária, portanto, uma regulamentação que consolide as regras de licenciamento para EHIS, que atualmente estão dispersas e desatualizadas nas diversas leis municipais.

Uma lei específica, sem emendas que gerem interpretações diferenciadas, e com critérios claros e objetivos, permitirá que cada Órgão Municipal envolvido nos processos tenha respaldo técnico para realizar a análise e a aprovação dos EHIS com maior agilidade e ainda poderá orientar e incentivar a participação da iniciativa privada na produção de EHIS por meio de mecanismos como parâmetros diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações, respeitando as normas ambientais.

A emissão desse documento, também se faz necessária para atendimento do previsto na Lei Municipal 13.339/2022 - Lei Geral do Plano Diretor, no Art. 55:

“XI – simplificar as normas de aprovação da habitação de interesse social, estabelecendo parâmetros especiais de parcelamento, uso, ocupação do solo e edificações, respeitadas a condição socioeconômica da população, as normas ambientais, a infraestrutura existente e a preservação da identidade cultural”

E no Artigo 90:

“V – a definição de normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos

informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;”

Os parâmetros desse documento dizem respeito somente a EHIS a serem implantados em glebas que serão devidamente parceladas, e não em áreas ocupadas ou decorrentes de processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, que tem sua legislação específica (Lei Federal nº 13.465/ 2017 e Lei Municipal 13.215/2021 e decretos posteriores).

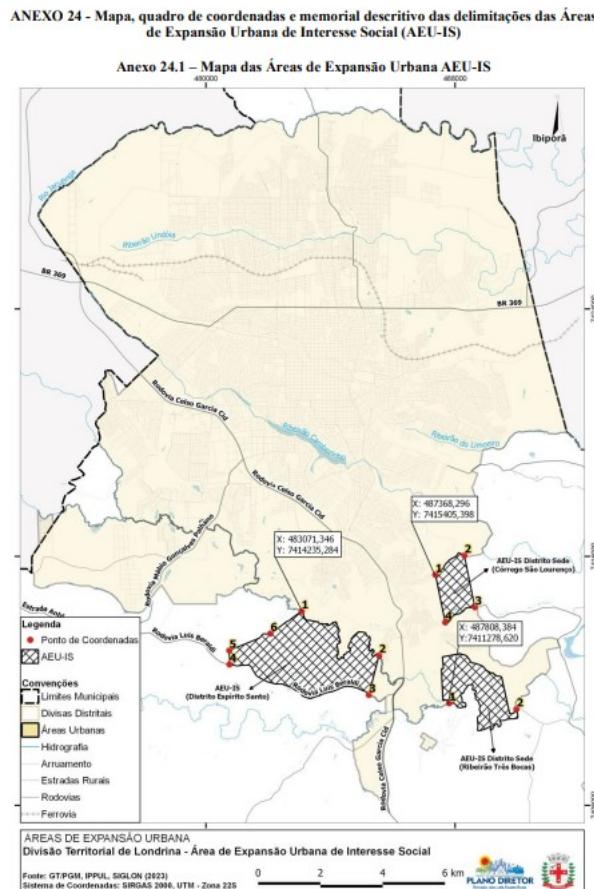
Importante salientar que a prioridade de EHIS é para que sejam implantados dentro do perímetro urbano, nos vazios urbanos existentes, em áreas dotadas de infraestrutura urbana. Entretanto, a valorização progressiva dos preços de terrenos e a ausência de uma política de regulação da especulação imobiliária, poderá inviabilizar a produção da habitação de interesse social no contexto acima destacado. Portanto, a AEU-HIS é indicada quando todas as possibilidades para implantação de EHIS dentro do perímetro urbano estiverem esgotadas.

6. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA AEU-IS

Considerando que na Lei 13.718, de 2023 Constam as áreas definidas como Áreas de Expansão Urbana de Interesse Social e, conforme o art 19 da referida Lei, segue a proposta de parcelamento e uso e ocupação do solo.

Figura 8 - Mapa das áreas de expansão Urbana AEU-IS

([Lei nº 13.718/2023 - Lei da Divisão Territorial de Londrina - Anexos](#))



Os parâmetros urbanísticos apresentados nesse documento servirão de embasamento para a elaboração da minuta de lei específica para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS a serem implantados nas AEU-IS, e deverão estar em consonância com o Diagnóstico realizado no processo de revisão das Leis Específicas do Plano Diretor Municipal de Londrina – PDML, apresentado no caderno técnico denominado RELATÓRIO 2 – DIAGNÓSTICO E PROPOSIÇÕES sobre a LEI DA DIVISÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO, correspondente à revisão da Lei do Perímetro Urbano, especificamente no ítem 2.11 das Porções Analisadas na Zona de Expansão Urbana – ZEU que analisou, entre outras, as seguintes Porções que correspondem as porções de AEU-IS:

(ítem 2.11.4.) Porção Sudoeste da ZEU: Rodovia João Alves da Rocha Loures
Essa porção analisada tem as mesmas características físico-ambientais da AEU-IS Distrito Sede - Córrego São Lourenço.

(ítem 2.11.5.) Porção Sul da ZEU: Pedreira Cafetal

Essa porção analisada tem as mesmas características físico-ambientais da AEU-IS Distrito Sede – Distrito Espírito Santo.

Conforme mencionado anteriormente, os parâmetros propostos desse documento servirão somente aos EHIS a serem implantados em glebas, que deverão ser parceladas conforme processos e procedimentos estabelecidos nas formas da lei, para esse fim específico. O empreendimento localizado em área de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana.

Os EHIS poderão ter participação de empreendedores privados, de cooperativas e associações, nas formas da lei.

O atestado da COHAB-LD para EHIS é uma prática consolidada e aceita pelo Município e também pelo mercado, e visa assegurar que os inscritos e cadastrados na COHAB-LD serão atendidos. Propõe-se, portanto, a manutenção desse procedimento.

Os EHIS deverão destinar 100% (cem por cento) do total de suas unidades habitacionais aos inscritos e cadastrados na COHAB-LD que apresentem renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos.

Os EHIS poderão ser aprovados e implantados na forma de LOTEAMENTO e CONJUNTO HABITACIONAL, onde:

a) Loteamento – subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Definição dada pela Lei 6766/1979);

Produto final: Lotes urbanizados com matrículas individualizadas

b) 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;

Produto final: Lotes urbanizados com matrículas individualizadas e respectivas unidades habitacionais edificadas e averbadas.

Propõe-se os seguintes parâmetros urbanísticos e edilícios EXCEPCIONAIS para análise e aprovação de EHIS em AEU-IS, de acordo com as formas propostas acima:

I - LOTEAMENTO:

- a) Área Mínima do lote: 125,00 m², sem o vínculo de aprovação concomitante ao projeto da unidade habitacional;
- b) Área Máxima do lote: 250,00 m² (meio), podendo ser maior nas esquinas;
- c) Frente mínima do lote: 5 m (meio) e 9 m (esquina);
- d) Largura mínima de vias locais, internas ao loteamento e que não estejam em continuidade com a malha viária existente: 14 m;
- e) Largura mínima de calçadas: 2,5 m;
- f) Não exigência de áreas de praças e áreas de uso institucional para loteamentos em glebas menores ou iguais a 24.000,00m²;
- g) 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;
- h) Manter 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;

II - UNIDADE HABITACIONAL UNIFAMILIAR:

- a) Taxa de ocupação: 70%
- b) Coeficiente de aproveitamento básico: 1,3
- c) Área mínima construída: 20,00 m²;
- d) Área permeável mínima: 10% da área do terreno;
- e) Dispensado o afastamento lateral e de fundo desde que não existam aberturas (a captação, condução e disposição das águas pluviais deverão estar contidas e aprovadas no projeto);
- f) Número máximo de pavimentos: 2 (dois), podendo haver acréscimo de um pavimento quando motivado por desnível acentuado do terreno.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme já mencionado anteriormente, os parâmetros propostos nesse documento servirão somente aos EHIS a serem implantados em glebas, que deverão ser parceladas conforme processos e procedimentos estabelecidos nas formas da lei, para esse fim específico e não pretendem desconsiderar a legislação ambiental e de uso e ocupação do solo pois, todo o cidadão tem o direito de ter acesso à terra urbanizada e o dever de preservar o meio ambiente. A Constituição Federal estabelece que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ATI/FJP, 04 de março de 2021. Déficit habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte, 04 de março de 2021. Disponível em <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil-2016-2019/>>. Acesso em 01 de fevereiro de 2024.

ATI/FJP, 04 de março de 2021. Inadequação de domicílios no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte, 04 de março de 2021. Disponível em <<https://fjp.mg.gov.br/inadequacao-de-domiciliros-no-brasil-2016-2019/>>. Acesso em 01 de fevereiro de 2024.

ATI/FJP, 04 de março de 2021. Metodologia do déficit habitacional e inadequação dos domicílios no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte, 04 de março de 2021. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/metodologia-do-deficit-habitacional-e-inadequacao-de-domiciliros-no-brasil-2016-2019/>>. Acesso em 01 de fevereiro de 2024.

Brasil. Estatuto da Cidade (2002). Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana – 2^a ed. - Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de julho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Brasília, 21 de julho de 1941. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm>. Acesso em 01 de fevereiro de 2024.

Decreto Municipal nº 89, de 19 de janeiro de 2024. Delega competência para a prática de ato administrativo. Londrina, 19 de janeiro de 2024. Disponível em: <<https://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-planejamento/arquivos-diretoria-orcamento/alteracoes-orcamentarias/2024-12/58277-dec-84-jo-5098/file>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

FERREIRA, Denison. Território, territorialidade e seus múltiplos enfoques na ciência geográfica. Revista de Geografia Agrária, 2014. UFPA. Disponível em: <<http://www.car.ba.gov.br/sites/default/files/2019-08/TERRITO%CC%81RIO%2C%20TERRITORIALIDADE%20E%20SEUS%20MU%CC%81LTIPOS%20ENFOQUES%20NA%20CIE%CC%82NCIA%20GEOGRA%CC%81FICA.pdf>>. Acesso em 29 de janeiro de 2024.

HAESBAERT, Rodrigo. Território e multiterritorialidade: um debate. UFF, 2007. Disponível em: <<https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13531/8731>>. Acesso em 29 de janeiro de 2024.

IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina, 2021. Vazios Urbanos de Londrina: 47% ou 25%? Londrina, 22 de março de 2021. Disponível em: <<https://www.facebook.com/ippul.londrina/photos/a.347083043381155/372562274166565/?type=3>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

KORGUT, Alexander. Perfil de Londrina 2022. Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia. Disponível em: <<https://portal.londrina.pr.gov.br/perfil-de-londrina/perfil-de-londrina-2022?showall=1>>. Acesso em 29 de janeiro de 2024.

KORGUT, Alexander. Perfil de Londrina 2023. Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Tecnologia. Disponível em: <<https://portal.londrina.pr.gov.br/perfil-de-londrina/perfil-de-londrina-2023>>. Acesso em 29 de janeiro de 2024.

KRAUSE, Cleandro. Programa Minha Casa Minha Vida: avaliações de aderência ao déficit habitacional e de acesso a oportunidades urbanas. IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2023. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/acessoopportunidades/publication/2023_td2888_minha_casa_minha_vida_access/>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Da Regularização Fundiária Urbana. Brasília, 6 de setembro de 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, 13 de julho de 2023. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. Brasília, 10 de setembro de 1962. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4132.htm>. Acesso em 01 de fevereiro de 2024.

Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Brasília, 29 de janeiro de 1999. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.785%2C20DE%202029%20DE%20JANEIRO%20DE%201999.&text=Altera%20o%20Decreto%2DLei%20n.\(parcelamento%20do%20solo%20urbano\).](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.785%2C20DE%202029%20DE%20JANEIRO%20DE%201999.&text=Altera%20o%20Decreto%2DLei%20n.(parcelamento%20do%20solo%20urbano).)>. Acesso em 02 de fevereiro de 2024.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 02 de fevereiro de 2024.

Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Conversão da Medida Provisória nº 547 de 2011. Brasília, 10 de abril de 2012. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12608.htm>. Acesso em 02 de fevereiro de 2024.

Lei Municipal nº 13.215, de 14 de maio de 2021. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S. Londrina, 14 de maio de 2021. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2021/web/LE132152021consol.html>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Municipal nº 10.850, de 29 de dezembro de 2009. Ampliação de abrangência do Programa Minha Casa Minha Vida. Londrina, 29 de dezembro de 2009. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2009/web/LE108502009consol.html>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Municipal nº 13.718, de 21 de dezembro de 2023. Lei da Divisão Territorial do Município de Londrina. Londrina, 21 de dezembro de 2023. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/2023/web/LE137182023consol.html>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Lei Municipal nº 7.303, de 30 de dezembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema Tributário do Município e dá outras providências. Londrina, 30 de dezembro de 1997. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/leis/1997/web/LE073031997consol.html>>. Acesso em 02 de fevereiro de 2024.

Portaria Ministério das Cidades nº 1.482, de 21 de novembro de 2023. Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, 21 de novembro de 2023. Disponível em:

<<https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/premio-minha-casa-minha-vida/portaria-1482-mcmv.pdf/view>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 63, de 04 de abril de 2023. Dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Londrina. Londrina, 04 de abril de 2023. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL000632023&codigo=PL000632023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 140, de 10 de julho de 2023. Lei de Parcelamento do Solo do Município de Londrina. Londrina, 10 de julho de 2023. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL001402023&codigo=PL001402023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 143, de 17 de julho de 2023. Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Londrina. Londrina, 17 de julho de 2023. Disponível em:

<<https://www1.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigo=PL001432023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 230, de 06 de novembro de 2023. Lei da Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Londrina. Londrina, 06 de novembro de 2023. Disponível em: <<https://www.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002302023&codigo=PL002302023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 231, de 09 de novembro de 2023. Lei do Código Ambiental do Município de Londrina. Londrina, 09 de novembro de 2023. Disponível em: <<https://www.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002312023&codigo=PL002312023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 234, de 10 de novembro de 2023. Lei do Código de Obras e Edificações do Município de Londrina. Londrina, 10 de novembro de 2023. Disponível em: <<https://www.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002342023&codigo=PL002342023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.

Projeto de Lei Municipal nº 235, de 26 de outubro de 2023. Lei do Código de Posturas do Município de Londrina. Londrina, 26 de outubro de 2023. Disponível em: <<https://www.cml.pr.gov.br/cml/site/projetodetalhe.xhtml?codigoproj=PL002352023&codigo=PL002352023>>. Acesso em 31 de janeiro de 2024.