



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

EM PAUTA PARA NECESSIDADE DE EMENDAS
Rib. Preto, 07/10/2018
Presidente

86

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DISCIPLINA AS NORMAS EDILÍCIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E EMPREENDIMENTO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Ficam, por esta lei complementar, disciplinadas as normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Interesse Social e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social no Município de Ribeirão Preto.

§ 1º. Esta lei complementar é parte integrante da Política Urbana e visa ampliar a oferta de soluções de moradias caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS), mediante regulação especial, em conformidade com os objetivos e diretrizes da Política de Habitação e demais disposições constantes no Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto.

§ 2º. A ampliação da oferta de soluções de moradias de HIS compreende:

- I** - regularização fundiária e urbanização de assentamentos informais;
- II** - recuperação de áreas e edificações irregulares, precárias ou deterioradas;
- III** - reconversão de usos de imóveis vazios;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- IV - produção de novas unidades habitacionais;
- V - produção de lotes urbanizados;
- VI - provisão de unidades habitacionais para locação social.

§ 3º. Constituem instrumentos de estímulo e indução para a ampliação da oferta de HIS:

- I - as normas urbanísticas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - as normas edilícias especiais;
- III - os instrumentos urbanísticos;
- IV - os dispositivos de benefício fiscal;
- V - a priorização da análise para o licenciamento de projetos;
- VI - assistência técnica para ampliação, reforma e autoconstrução.

Art. 2º. A ampliação da oferta de HIS submete-se às seguintes disposições:

- I - viabilizar diferentes soluções de HIS em conformidade com as necessidades habitacionais e potencialidades do município;
- II - induzir a produção de soluções de HIS no entorno dos eixos de circulação, reduzindo a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- III - induzir a produção de soluções de HIS nas áreas desocupadas ou subutilizadas localizadas na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP;
- IV - viabilizar a produção de soluções de HIS em áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou em glebas ainda não parceladas demarcadas como ZEIS 1;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

V - promover a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares demarcados como ZEIS 2, podendo incluir ainda a produção de unidades destinadas a HIS;

VI - priorizar atendimento às famílias em conformidade com os critérios estabelecidos na Política Municipal de Habitação;

VII - induzir a composição de diferentes classes de HIS e de tipologias em um mesmo empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º. A Habitação de Interesse Social (HIS) é a solução de moradia ou a unidade habitacional, entendida como moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima de 6 (seis) salários mínimos.

§ 1º. Para os efeitos desta lei complementar, a HIS será enquadrada nas seguintes classes:

I - HIS-1: unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 1,5 (um e meio) salário mínimo;

II - HIS-2: unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos;

III - HIS-3: unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 6 (seis) salários mínimos.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 2º. Habitação de Mercado Popular (HMP) é unidade habitacional destinada a famílias com renda familiar bruta mensal entre 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos.

§ 3º. O salário mínimo de referência é aquele estabelecido em nível federal.

Art. 4º. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, compreendem a identificação de áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de soluções de moradia voltada à população de baixa renda, conforme definição estabelecida nesta Lei, estimulando-se mecanismos para as melhorias urbanísticas no local e entorno, as recuperações ambientais e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a provisão e o incentivo para empreendimentos de novas habitações de interesse social e garantindo-se a dotação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e de comércio e serviços locais, necessários para a sustentabilidade dos moradores da área, cujas localizações estão definidas no Anexo V do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866, de 2018, e assim subdivididas:

I - ZEIS 1 - áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos e infraestrutura, com grande potencial para produção de habitação de interesse social;

II - ZEIS 2 - áreas ocupadas por comunidades em assentamentos precários e irregulares, com grande potencial de urbanização e produção de habitação de interesse social.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estão inseridas nas Macrozonas Urbanísticas ZUP, ZUC e ZUR, e obedecerão aos dispositivos pertinentes à legislação vigente quando não estabelecidos por esta lei complementar.

§ 2º. Qualquer área, mesmo não demarcada como ZEIS, poderá, por proposta do seu proprietário/empreendedor, desde que o empreendimento proposto atenda as disposições estabelecidas nesta lei complementar.

§ 3º. Em consonância com o previsto no § 1º do art. 56 do Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866, de 2018, tendo em vista o volume de áreas demarcadas para ZEIS 1 e o volume de áreas necessárias apontado no PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social, os parcelamentos do solo em áreas demarcadas como ZEIS 1 deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento (área de lotes) para a produção de soluções de HIS, podendo:

I - este percentual, em valor equivalente à área considerada urbanizada, ser transferido para outro local, especialmente dentro de ZEIS 1, mediante a implantação, a critério da administração municipal, de empreendimento de interesse social prioritariamente para HIS-1;

II – ser convertido em contrapartida financeira para ações e programas habitacionais destinados à população de baixa renda, tais como regularização fundiária, urbanização, implantação de infraestrutura e equipamentos públicos.

§ 4º. Na regulamentação do disposto no parágrafo anterior, o Poder Executivo considerará o tamanho das glebas ou áreas disponíveis e a



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

quantidade de moradias ou oferta de soluções de HIS na região, buscando evitar grandes aglomerações de HIS.

Art. 5º. No caso de edificações, os seguintes percentuais mínimos do potencial construtivo total relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) deverão ser destinados para HIS, conforme estabelecido no Anexo I:

I - em lotes vinculados a HIS em ZEIS 1, entre 65% (sessenta e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) conforme sua localização;

II - em ZEIS 2:

a) 50% (cinquenta por cento) da produção de novas unidades HIS destinados ao reassentamento de famílias cadastradas no âmbito do Plano de Urbanização;

b) 70% (setenta por cento) do excedente de novas unidades produzidas.

III - em lotes destinados a HIS em Parcelamento de Interesse Social (PIS) fora de ZEIS ou a serem voluntariamente edificados no âmbito desta lei complementar, entre 55% (cinquenta e cinco por cento) e 70% (setenta por cento) conforme sua localização.

§ 1º. O número de unidades geradas a partir da aplicação dos percentuais mínimos referidos no inciso I, alínea "b" do inciso II e inciso III será distribuído por classe de HIS, definida no art. 3º, conforme disposto no Anexo I.

§ 2º. A exigência estabelecida no inciso I, poderá excepcionalmente ser atendida, na mesma unidade de ocupação planejada, em um ou mais lotes, utilizando-se o total da área a ser construída computável do empreendimento em todos os lotes envolvidos como base para o cálculo da percentagem a ser destinada para HIS.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 3º. A municipalidade será responsável por atestar a comercialização nos percentuais destinados a HIS e por classe, de acordo com os parâmetros desta lei complementar e conforme definido na aprovação do empreendimento.

§ 4º. Para o cálculo dos percentuais de área construída referidos no Anexo I, devem ser consideradas as áreas computáveis destinadas a HIS, excluindo-se as não computáveis detalhadas no art. 20.

§ 5º. Os referidos percentuais mínimos levam em consideração o nível de urbanidade (URB) do local em função da distância em relação às áreas regularmente urbanizadas sendo:

I - URB 1: Faixa de até 300 (trezentos) metros que margeia áreas regularmente urbanizadas, com infraestrutura e equipamentos urbanos básicos;

II - URB 2: Faixa além de 300 (trezentos) metros distante de áreas regularmente urbanizadas, com existência de infraestrutura e equipamentos urbanos básicos.

Art. 6º. Para fins de aplicação desta lei complementar, ficam definidas as seguintes modalidades de produção destinada à HIS:

I - Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS): compreende empreendimento nas modalidades de parcelamento do solo, previstas na legislação vigente, para a produção de lotes predominantemente destinados a HIS nos percentuais estabelecidos nesta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

II - Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): compreende a construção de edificação ou conjunto de edificações, nas tipologias unifamiliar e ou plurifamiliar, composto predominantemente de unidades de HIS, conforme detalhado no Anexo I desta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;

III - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social (EHMP/HIS): compreende a construção de edificação ou conjunto de edificações, nas tipologias unifamiliar e ou plurifamiliar, composto por unidades de HMP e HIS conforme detalhado no Anexo I desta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;

IV - Plano Integrado Habitacional de Interesse Social (PI-HIS): compreende empreendimento conjugado de PIS e EHIS, sejam unifamiliares e ou plurifamiliares.

Parágrafo único. Para fins de aplicação de quaisquer dispositivos desta lei complementar, será exigida uma composição mínima de classes de HIS conforme estabelecido no Anexo I.

Art. 7º. São considerados agentes promotores das modalidades referidas no artigo anterior:

I - órgãos da Administração Pública Direta;

II - empresas de controle acionário público;

III - entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com a municipalidade;

IV - entidades ou empresas privadas que atuam no ramo da construção civil;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

V - empresas ou entidades sem fins lucrativos, conveniadas com a municipalidade, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

§ 1º. Pessoas físicas que pretendam construir uma unidade habitacional, seja para fins residenciais próprios ou para comercialização, podem usufruir dos dispositivos desta lei complementar.

§ 2º. EHMP/HIS podem ser produzidos por agentes privados, sejam entidades representativas de moradores, cooperativas habitacionais ou empresas que desenvolvam empreendimentos imobiliários.

§ 3º. Os agentes promotores deverão cadastrar-se junto à municipalidade, previamente à aquisição de lotes vinculados a HIS e para a comercialização de unidades de HIS.

CAPÍTULO III

DAS ESPECIFICAÇÕES DA UNIDADE DE HIS

Art. 8º. A unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I - a Unidade Padrão terá área útil mínima de 38,0 m² (trinta e oito metros quadrados), e será composta por, pelo menos, 2 (dois) dormitórios, sanitário, sala, cozinha e área de serviço;

II - a Unidade Evolutiva somente será admitida em PI-HIS para as unidades destinadas a HIS 1 e 2, terá área útil mínima 18,0 m² (dezoito



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

metros quadrados) e será composta por, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) previsão de ampliação, que deverá atender ao estabelecido no Inciso I, com no mínimo 3 (três) alternativas para a ampliação;
- b) apresentação do cômputo da área total da unidade ampliada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento;
- c) ser entregue com instalações elétricas e hidráulico-sanitárias dimensionadas para a ampliação;

III - o pé-direito mínimo, desde que a edificação esteja em conformidade com a norma de desempenho térmico de edificações (ABNT NBR 15.220/03 ou a que vier a sucedê-la), poderá ser de:

- a) 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário, desde que com ventilação direta;
- b) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos, desde que as aberturas para ventilação direta correspondam a, pelo menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) da área do piso;

IV - as dimensões mínimas entre paredes dos ambientes serão de:

- a) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para sanitário;
- b) 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para os dormitórios;
- c) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para cozinha.

§ 1º. A Unidade Padrão, no inciso I, poderá ser admitida com um único dormitório e com a área útil mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados), nos seguintes casos:

- I** - casas com previsão de ampliação do segundo dormitório, acompanhada de projeto da referida ampliação;
- II** - apartamentos em EHIS e EHMP/HIS em lotes de até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) localizados na ZUP;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - apartamentos em EHIS e EHMP/HIS localizados em qualquer região, desde que não ultrapasse 20% (vinte por cento) do número total de unidades HIS do empreendimento, e justificado por estudo de demanda.

§ 2º. A Unidade Padrão, referida no inciso I, poderá ser admitida com área útil mínima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) para casas com área de serviço externa.

§ 3º. A previsão de ampliação, citada na alínea "a" do inciso II e no inciso I do § 1º, é de responsabilidade do empreendedor e deverá:

- I - ser aprovada no âmbito do licenciamento do empreendimento;
- II - constar em projeto executivo fornecido pelo empreendedor, que deverá ser disponibilizado gratuitamente ao beneficiário da unidade HIS para sua exclusiva utilização na unidade adquirida.
- III - ter assistência técnica para sua execução, disponibilizada gratuitamente pelo empreendedor ao beneficiário da unidade HIS, em todos os empreendimentos com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais, pelo período de 2 (anos) anos a partir da data de entrega da unidade.

§ 4º. Considera-se área útil, a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

CAPÍTULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA HIS



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção I

Do Uso do Solo para HIS

Art. 9º. A produção de unidades de HIS, de acordo com os parâmetros estabelecidos por esta lei complementar, poderá ser autorizada na zona urbana ou de expansão urbana, onde o uso residencial for permitido pela legislação vigente e em conformidade com as convenções urbanísticas devidamente registradas dos loteamentos, conforme o caso.

§ 1º. Os EHIS e EHMP/HIS são permitidos em áreas de origem pública ou de Consórcio Imobiliário.

§ 2º. São permitidos, ainda, em imóveis objeto de requalificação por mudança de uso para HIS, mediante Decreto do Executivo, declarando o Interesse Social/Utilidade Pública.

§ 3º. Os usos não residenciais permitidos são aqueles definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) para as diferentes zonas de uso, desde que compatíveis com o uso residencial.

Art. 10. Quando localizados em ZEIS, os projetos de parcelamento e ou edificação deverão observar os parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos por esta lei complementar, bem como os percentuais mínimos de área construída para HIS, detalhado por classe, conforme Anexo I desta lei complementar, no caso de pedido para:

I - edificação nova;

II - reforma com mudança da categoria de uso;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

III - reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso.

§ 1º. A exigência estabelecida no **caput** deste artigo não se aplica aos imóveis:

I - públicos, destinados a serviços da Administração Pública e serviços públicos de abastecimento, bem como a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e infraestrutura urbana;

II - integrantes de Áreas Protegidas, Áreas Verdes, tombados ou em processo de tombamento.

§ 2º. No EHIS ou EHMP/HIS localizado em ZEIS, são permitidas todas as subcategorias de uso residencial e as subcategorias de uso não residencial definidas na legislação municipal para as diferentes ZEIS, observados os parâmetros de incomodidade.

Art. 11. São exigidas áreas de uso misto, para atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços, vinculado ao uso residencial, com frente para via pública:

I - nos EHIS ou EHMP/HIS que isoladamente ou em contiguidade a outros conjuntos residenciais somem mais de 350 (trezentas e cinquenta) unidades, uma área mínima de 5% (cinco por cento) da área do lote;

II - nos PIS e PI-HIS com área de lotes a partir de 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados), uma área mínima de 5% (cinco por cento) da área líquida de lotes.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º. Fica dispensada parcial ou integralmente a exigência para empreendimentos contíguos se houver lotes comerciais ou mistos ocupando área equivalente ao estabelecido no Inciso I a um raio de distância de 500,00m (quinhentos metros) dos empreendimentos, conforme orientação no âmbito das diretrizes urbanísticas e levantamentos apresentados no processo de licenciamento.

§ 2º. Opcionalmente à exigência do inciso I, nos conjuntos verticais será admitido fachada ativa de uso comercial no pavimento térreo de uma ou mais edificações, com metragem útil equivalente a 1,5% (um e meio por cento) da somatória da área das unidades habitacionais.

§ 3º. O cumprimento da exigência do Inciso II quanto a distribuição e localização dos usos não residenciais deverá ser orientado no âmbito das diretrizes urbanísticas.

Seção II

Dos Parâmetros de Ocupação para EHIS E EHMP/HIS

Art. 12. Condomínios na tipologia Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender às seguintes disposições:

I - ser implantado em lote com no mínimo 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e no máximo 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

II - comportar, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais por lote.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Art. 13. As vias de circulação internas aos condomínios, seja em Conjunto Horizontal ou Vertical, devem:

I - ter faixa para circulação de veículos de, no mínimo, 6,00 m (seis metros), nas vias que dão acesso às edificações;

II - ser pavimentadas;

III - as demais disposições e parâmetros devem observar o disposto no Código de Obras.

Art. 14. As áreas de estacionamento ou vagas de garagem, quando houver, devem estar localizadas dentro do lote e considerar as seguintes disposições:

I - as vagas de automóveis são:

a) facultativas para EHIS em lotes de até 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de até 1.000,00m² (mil metros quadrados) nas demais zonas;

b) facultativas quando o EHIS estiver localizado a uma distância de até 300m (trezentos metros) de corredor de ônibus implantado;

c) obrigatórias em EHIS e EHMP/HIS, em lotes com área acima de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de 1.000,00m² (mil metros quadrados) nas demais zonas, na proporção mínima de 1(uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.

II - as vagas para motocicletas são facultativas;

III - as vagas de bicicleta são facultativas em conjuntos horizontais, mas obrigatórias em conjuntos verticais na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º. Em empreendimentos sem garagem ou área de estacionamento, deve ser previsto espaço de vaga de automóvel para carga e descarga, que pode estar localizado na via pública.

§ 2º. Em EHIS e EHMP/HIS o número de vagas para automóveis não pode ultrapassar a razão de 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

§ 3º. As vagas destinadas preferencialmente para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida são obrigatórias, conforme disposições estabelecidas em legislação específica, e são computadas no número de vagas mínimas exigidas.

§ 4º. Em EHIS e EHMP/HIS localizados em corredores de ônibus implantados e em eixos de circulação, sendo de uso misto com fachada ativa, poderá ser construída garagem situada em subsolo, contendo número de vagas superior ao limite estabelecido no § 2º e explorada comercialmente, mantida a condição de área não computável estabelecida pelo artigo 20.

§ 5º. O dimensionamento mínimo admitido para as vagas será definido em regulamentação específica, que considerará, entre outras variáveis, as peculiaridades da localização do empreendimento, da quantidade de HIS e da sua implantação.

Art. 15. Nos EHIS e EHMP/HIS o recuo mínimo entre a edificação e a divisa com outros lotes, necessário para garantir condições adequadas de iluminação e ventilação, é determinado em função do gabarito e das aberturas das edificações, devendo ser:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

I - edificações de até 2 (dois) pavimentos:

- a) recuos dispensados quando não houver abertura na divisa;
- b) 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura na divisa.

II - edificações até gabarito básico em lotes com área até 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e até 1.000 m² (um mil metros quadrados) nas Zona de Urbanização Restrita (ZUR) e Zona de Urbanização Controlada (ZUC):

- a) recuos dispensados quando não houver abertura na divisa;
- b) 2,00 metros (dois metros) quando houver abertura na divisa.

§ 1º. Os recuos mínimos entre edifícios, em condomínios verticais até o gabarito básico, localizados em um mesmo lote devem ser de 4,0 m (quatro metros) nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de longa permanência, e de pelo menos 2,0 m (dois metros) nas faces sem abertura ou com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de curta permanência.

§ 2º. Os demais critérios para estabelecimento de recuos constam na legislação vigente.

Art. 16. Para garantir uma faixa de transição entre a via pública e as edificações, até o gabarito básico, em EHIS e EHMP/HIS o recuo mínimo necessário é determinado em função da categoria da via, devendo ser:

I - vias de pedestres e coletoras: 1,00m (um metro) a partir do alinhamento do lote;

II - vias de acesso, vias locais e coletoras: 4,00m (quatro metros) em relação à guia;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

III - avenidas e vias marginais: 6,00m (seis metros) em relação à guia.

§ 1º. Neste espaço recuado as calçadas deverão ter a largura mínima estabelecida no Plano Viário e/ou LPUOS e o excedente corresponderá à faixa de transição.

§ 2º. Na faixa de transição é permitida a projeção de jirau, marquise ou sacada, mas é proibida a vedação com muros, vidros ou grades ao longo de toda a sua extensão, ou a ocupação por vagas de garagem, devendo estar fisicamente integrada ao passeio público, com acesso irrestrito.

Art. 17. Em EHIS e EHMP/HIS, a fachada ativa, ocupada por uso não residencial e localizada no nível do logradouro, deve observar as seguintes condições:

I - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20,0 m (vinte metros) de testada;

II - o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem;

III - na via que não possua faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público pode abrigar, excepcionalmente, vagas de estacionamento de automóveis até o limite de 50% (cinquenta por cento) da testada, desde que mantida a faixa de transição com o alargamento da calçada para 4,0 m (quatro metros) a partir da guia.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Art. 18. Os EHIS e EHMP/HIS na modalidade Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote com mais de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve dispor dos seguintes espaços de uso comum do condomínio:

I - coberto, com área mínima equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) da área do lote, não podendo ser inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados);

II - descoberto, podendo constituir área permeável, equivalente a, no mínimo, 3% (três por cento) da área do lote, não podendo ser inferior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados).

§ 1º. Pode haver dispensa do Inciso II caso haja uma praça pública implantada com, no mínimo, esta mesma dimensão, a um raio máximo de distância do empreendimento de 500,00 m (quinhentos metros). Essa dispensa não se aplica à exigência de área permeável.

§ 2º. No caso de reforma de edificação existente, a exigência deste artigo estará dispensada em caso de comprovada impossibilidade de aplicação.

Seção III

Da Taxa de Ocupação

Art. 19. A taxa de ocupação máxima para EHIS e EHMP/HIS será variável de acordo com a localização e a distribuição de classes de HIS, conforme o Anexo I.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Em Zona de Uso Especial (ZUE), a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), respeitadas demais condicionantes ambientais.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 20. Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), em EHIS e EHMP/HIS, considera-se como área não computável:

I - a área destinada a estacionamento em EHMP/HIS, incluso respectivo espaço de circulação e manobra de veículos;

II - áreas de uso comum do pavimento térreo;

III - o último pavimento, quando neste houver somente casa de zelador, casa de máquinas e caixas d'água;

IV - jardineiras e varandas.

V - as áreas em nível térreo destinadas ao estacionamento de bicicletas, bem como vaga destinada exclusivamente ao cumprimento da legislação de acessibilidade e 1 (uma) vaga destinada a carga e descarga, se houver, incluindo as respectivas áreas de circulação e manobra.

Parágrafo único. Em edificações de uso misto, as áreas privativas de uso não residencial serão obrigatoriamente computadas.

Seção V

Do Gabarito

Art. 21. Os EHIS e EHMP/HIS poderão ultrapassar o gabarito básico em todas as Macrozonas Urbanísticas definidas no Plano Diretor.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 1º. Na Zona de Urbanização Restrita (ZUR) o gabarito máximo será de 21,0 m (vinte e um metros) do pavimento térreo até a soleira do último pavimento.

§ 2º. Na Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza o gabarito obedecerá ao estabelecido no Plano de Manejo da Estação Ecológica Ribeirão Preto.

§ 3º. Deverá ser respeitado o gabarito máximo fixado pela legislação vigente e pelas convenções urbanísticas devidamente registradas dos loteamentos, conforme o caso.

§ 4º. Para os efeitos desta lei complementar, o gabarito básico para as edificações em EHIS e EHMP/HIS poderá ser admitido com até 10,60m (dez metros e sessenta centímetros).

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 22. O Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS) deverá:

- I** - destinar para HIS o mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos lotes resultantes da área parcelada, com distribuição mínima por classe de HIS conforme Anexo II;
- II** - estar devidamente integrado à área urbana consolidada;
- III** - quando resultar em área líquida de lotes a partir de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), prever a diversidade de lotes



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

residenciais unifamiliares e multifamiliares, destinando, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área à tipologia diversa da predominante.

§ 1º. Ficam isentas do atendimento ao inciso I as áreas cuja reserva para HIS foi estabelecida no parcelamento de origem.

§ 2º. A administração municipal poderá dispensar a exigência do inciso II, desde que manifestado o interesse público, consubstanciado na disponibilidade de provisão de infraestrutura e equipamentos públicos.

§ 3º. Quando o parcelamento incluir lotes multifamiliares para conjuntos verticais, os percentuais mínimos de HIS estabelecidos no Anexo II poderão ser calculados pela cota-gleba de 40m² (quarenta metros quadrados) por unidade habitacional, devendo a destinação de HIS ser gravada na matrícula do imóvel.

Art. 23. Os lotes destinados a HIS, sem a vinculação da produção da unidade habitacional, devem obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 100,0 m² (cem metros quadrados);

II - frente mínima de 6,0 m (seis metros).

§ 1º. Lotes produzidos na modalidade Plano Integrado podem ter dimensões reduzidas, conforme Seção II deste capítulo.

§ 2º. Os lotes com frente para avenidas e vias coletoras deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

II - frente mínima de 8,0 m (oito metros).

§ 3º. Para os lotes unifamiliares destinados para HIS-1 e 2 o empreendedor deverá disponibilizar, gratuitamente para os beneficiários dessas unidades HIS, mais de um modelo de projeto de unidade habitacional, atendendo às disposições do art. 8, acompanhado de projeto executivo.

Art. 24. O EHIS ou EHMP/HIS a ser implantado em gleba fica obrigado ao parcelamento do solo de interesse social na modalidade desmembramento ou loteamento e à destinação de áreas verdes e institucionais nos termos da Seção I deste Capítulo.

Art. 25. O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, pode ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em procedimento separado.

Parágrafo único. A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento previsto no **caput** deste artigo, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba a ser parcelada, observadas as disposições desta lei complementar, ficando dispensada nova destinação quando da regularização da porção ocupada.

Seção I

Das Áreas Verdes e de Lazer e Áreas Institucionais Públicas

Art. 26. Deverá ser reservado, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba para as áreas verdes e de lazer, respeitadas as condicionantes ambientais incidentes sobre a área a ser parcelada.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Na ZUE, a referida reserva deverá obedecer aos percentuais mínimos definidos pelo Plano Diretor e LPUOS.

Art. 27. A área institucional deve corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área da gleba, cuja localização e dimensionamento devem atender aos seguintes parâmetros básicos:

I - acesso por via oficial de circulação de veículos existente, que possa ser considerada oficial nos termos desta lei complementar ou prevista no projeto de loteamento;

II - preferencialmente, localizar-se de modo a poder ser anexada a outras lindeiras, seja em empreendimentos futuros ou existentes, podendo a mesma ser, em sua totalidade, indicada pela municipalidade.

§ 1º. A obrigatória destinação de áreas públicas será dispensada em caso de lote resultante de parcelamento do solo, no qual já tenha ocorrido destinação de área pública no parcelamento de origem da gleba.

§ 2º. A reserva de área institucional exigida no **caput** pode, a critério da municipalidade, ser compensada pela construção de edificação ou conjunto de edificações com fins de equipamento público e/ou HIS-1 a 2, seja no próprio local ou em outro, conforme designado pela municipalidade.

§ 3º. Os critérios de compensação terão por base o valor de mercado da área, considerada urbanizada, aferido pela Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis do município.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 28. Glebas com área inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) podem sofrer as seguintes isenções, integral ou parcialmente:

- I - da reserva de área institucional, a critério da municipalidade, mediante contrapartida financeira ao FIN-MORAR, conforme regulamentação por Decreto específico;
- II - da reserva de área verde, com análise da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante compensação ambiental.

Parágrafo único. Os critérios de contrapartida financeira previstos no inciso I, terão por base o valor de mercado da área, considerada urbanizada, aferido pela Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis do município.

Seção II

Do Plano Integrado Habitacional de Interesse Social – PI-HIS

Art. 29. Os EHIS e EHMP/HIS na modalidade Plano Integrado - parcelamento e edificação das unidades - devem atender às disposições desta lei complementar em relação ao uso e ocupação do solo e às edificações, bem como ao estabelecido neste Capítulo no que tange ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. A Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social, na tipologia de Habitação Unifamiliar, destinadas a HIS 1 ou 2, poderá ter os parâmetros definidos no artigo 23 reduzidos para:

- I - área mínima do lote de 80m² (oitenta metros quadrados);
- II - frente mínima da unidade de 4,0 m (quatro metros) no caso de casas geminadas ou de vila e de 5,0 m (cinco metros) para as demais tipologias.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 30. Nas licenças de PI-HIS envolvendo reparcelamento, remembramento ou desmembramento deve ser averbada na matrícula de cada lote resultante do parcelamento, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação obrigatória para HIS, de acordo com o que constar no licenciamento municipal.

Parágrafo único. A condição referida no **caput** deste artigo é dispensada para EHIS quando promovido por:

I - Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário da municipalidade;

II - no âmbito de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que seja apresentada, pelo órgão público responsável, declaração de que o empreendimento está enquadrado no programa.

Seção III

Do Sistema Viário do Loteamento de Interesse Social (LIS)

Art. 31. O Loteamento de Interesse Social pode utilizar as seguintes disposições viárias especiais:

I - Via de Pedestre – via pública destinada preferencialmente ao acesso de lotes unifamiliares de HIS por meio de transporte não motorizados, desde que atenda os seguintes parâmetros:

a) largura mínima de 6,00 m (seis metros);



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- b) comprimento máximo de 100,00 m (cem metros), sendo que, quando existirem lotes em ambos os lados da via, o comprimento máximo fica reduzido para 60,00 (sessenta metros);
- c) não ser via sem saída e ter pelo menos uma conexão com via de maior categoria;
- d) vedada a existência de vagas de estacionamento no interior dos lotes.

§ 1º. Para via de pedestre com acesso a mais de 30 (trinta) unidades residenciais, deverão ser criadas vagas de estacionamento públicas na proporção de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades, devendo estar localizadas no início da via próxima a outras vias do sistema viário.

§ 2º. As vias de pedestre deverão prever arborização urbana.

§ 3º. Cada trecho de via de pedestre admitirá, no máximo, 50 (cinquenta) unidades habitacionais.

II - Via Compartilhada – via pública destinada ao acesso a lotes de uso unifamiliar ou multifamiliar, com trânsito compartilhado entre meios de transporte não motorizados e motorizados, desde que atenda aos seguintes parâmetros:

- a) largura mínima de 8,00 m (oito metros) com faixa livre para circulação de veículos com no mínimo 4,00 m (quatro metros);
- b) comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), sendo que, quando existirem lotes em ambos os lados da via, o comprimento máximo fica reduzido para 80,00 (oitenta metros);



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

c) não ser via sem saída e ter pelo menos uma conexão com via de maior categoria;

d) previsão de vagas públicas de estacionamento na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades residenciais.

§ 1º. Os projetos de vias compartilhadas deverão prever elementos de acalmia de trânsito visando a segurança dos pedestres.

§ 2º. As vias compartilhadas deverão prever arborização urbana.

§ 3º. Cada trecho de via de compartilhada admitirá no máximo 120 (cento e vinte) unidades habitacionais.

III - Via de Acesso – via pública destinada ao acesso a lotes de uso unifamiliar ou multifamiliar desde que não seja diretamente interligada ao sistema estrutural e obedeça aos seguintes parâmetros:

a) com largura mínima de 6,00 m (seis metros) para o leito carroçável;

b) faixa de estacionamento para veículos, motos e bicicletas com largura de 2,00 m (dois metros);

c) calçada com largura mínima de 2,00 m (dois metros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. As vias de acesso deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 (doze metros) entre árvores, inserida na faixa de estacionamento de veículos, ou seja, em espaço adicional à calçada.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

IV - Via Local – via pública destinada preferencialmente ao acesso a lotes, desde que não seja diretamente interligada ao sistema estrutural e obedeça aos seguintes parâmetros:

- a) com largura mínima de 7,00 m (sete metros) para o leito carroçável;
- b) faixa de estacionamento para veículos, motos e bicicletas com largura de 2,00 m (dois metros);
- c) calçada com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 2,00 m (dois metros);
- d) junto à faixa de estacionamento, a calçada pode ter largura mínima reduzida para 2,00 m (dois metros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º. As vias locais deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 (doze metros) entre árvores.

§ 2º. No caso de via local interligada ao sistema estrutural, os parâmetros são estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

Art. 32. Na interseção entre vias o raio de concordância das calçadas deverá ser compatível com a categoria da via sendo:

- I** - entre vias de acesso e via local, mínimo de 5,00 m (cinco metros);
- II** - entre vias locais, mínimo de 6,00 m (seis metros).

§ 1º. As vias compartilhadas deverão prever raio de concordância mínimo de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial dos lotes de esquina.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 2º. Os raios de concordância no alinhamento predial dos lotes de esquina podem ser reduzidos em relação ao estabelecido na LPUOS, de acordo com o caput, admitindo-se outras soluções como esquinas chanfradas ou alargadas.

Seção IV

Da Infraestrutura do Loteamento de Interesse Social (LIS)

Art. 33. O LIS deve ser entregue com a infraestrutura urbana implantada pelo empreendedor, para além do regramento básico:

- I - guias, sarjetas e pavimentação em todas as vias destinadas à circulação de veículos, bem como das ciclovias e das vias de circulação de pedestres;
- II - passeio revestido, com guia rebaixada ou lombofaixa nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - arborização de todas as áreas verdes e do sistema viário;
- IV - infraestruturas e mobiliário urbano de lazer;
- V - proteção contra erosão das áreas terraplanadas;
- VI - sinalização de trânsito e placas toponímicas.

§ 1º. A infraestrutura do loteamento deve ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas municipais, obedecendo às exigências de aprovação e garantia estipuladas na Lei Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

§ 2º. O loteamento deverá prever, ainda, a rede de energia elétrica e iluminação pública que será implantada, sob responsabilidade do empreendedor, pela Concessionária local.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO VI

DAS OUTRAS MODALIDADES DE PROMOÇÃO DE HIS INDUZIDAS PELA MUNICIPALIDADE

Seção I

Da Urbanização e Regularização Fundiária

Art. 34. Em ZEIS 2 será elaborado Plano de Urbanização e Regularização Fundiária - conjunto de ações integradas que visem o desenvolvimento global da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, de regularização fundiária, de regularização edilícia ou produção habitacional, de infraestrutura e de mobilidade e acessibilidade urbana - conforme legislação vigente e programa municipal instituído.

Parágrafo único. A critério da municipalidade, poderá ser elaborado mais de um Plano de Urbanização e Regularização para uma única área demarcada como ZEIS 2.

Seção II

Da Reforma e Requalificação de Edificação Existente para a Implantação de EHIS ou EHMP/HIS

Art. 35. Em caso de reforma ou requalificação de edificação existente para a produção de EHIS ou EHMP/HIS, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício existente, quando maiores do que os estabelecidos nesta lei complementar.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º. Podem ser considerados como reforma ou requalificação, empreendimentos com aproveitamento mínimo de 50% (cinquenta por cento) da estrutura do imóvel existente, sendo vedado tal enquadramento em situação de aproveitamento inferior.

§ 2º. Imóveis considerados de relevância histórica, arquitetônica ou cultural pela municipalidade podem sofrer reforma ou requalificação:

I - que implique em demolição ou ampliação superiores a 50% (cinquenta por cento), desde que preservada a conformação arquitetônica da edificação, conforme análise técnica da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública e demais órgãos competentes; e

II - para fins de locação social, conforme as disposições estabelecidas na Seção IV.

§ 3º. Poderão ser aceitas soluções que não atendam integralmente às disposições previstas nesta lei complementar, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso, observado o princípio de adaptação razoável.

§ 4º. Considera-se requalificação a reforma de edificação existente com área regular lançada no Cadastro Municipal há pelo menos 5 (cinco) anos, independentemente de eventual irregularidade na data do protocolo do pedido.

§ 5º. Na reforma e requalificação de edificação existente, é considerado não computável o aumento de área quando destinado ao atendimento a regramentos de segurança, acessibilidade, higiene e salubridade das instalações da edificação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Seção III

Do Uso da Área Institucional para Fins de Moradia

Art. 36. A área institucional, a critério da municipalidade, poderá ser destinada exclusiva ou parcialmente à finalidade residencial, voltada para o atendimento de HIS 1 e 2, sempre que identificada a oportunidade dessa destinação e a observância da demanda por equipamentos públicos e da legislação aplicável.

§ 1º. A destinação residencial se dará no âmbito de serviços e programas de HIS, tais como concessão de uso para fins de moradia ou aluguel social, entre outros, conforme as diretrizes da Política Habitacional Municipal.

§ 2º. O uso residencial também poderá ser viabilizado por meio de PPP, consórcio imobiliário e/ou por meio de recursos do Fundo FIN-MORAR e transferência do valor equivalente ao percentual de HIS em ZEIS 1.

Seção IV

Da Locação Social

Art. 37. Os parâmetros e benefícios estabelecidos por esta lei complementar serão estendidos às soluções de moradia destinadas à locação social, desde que observadas as condições estabelecidas a seguir:

I - a distribuição de percentuais de HIS-1, 2 e 3, seja atendida conforme estabelecido nesta lei complementar;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

II - o valor do somatório de aluguel, IPTU e condomínio não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da renda bruta máxima fixada para cada classe de HIS conforme estabelecido nesta lei complementar;

III - compromisso de locação por prazo mínimo de 15 (quinze) anos, após o qual a unidade habitacional pode ser vendida, desde que, obrigatoriamente para a mesma faixa de HIS;

IV - a destinação deve estar gravada na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A gestão dos empreendimentos destinados à locação social é de responsabilidade do proponente do empreendimento, o qual poderá terceirizar a gestão desde que mantidos os compromissos de público-alvo, valor de aluguel e prazo de locação.

CAPÍTULO VII

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I

Do Direito de Construir

Art. 38. Esta lei complementar concede gratuidade ao direito de construir acima do coeficiente básico, sempre respeitados os coeficientes máximos de aproveitamento definidos pela LPUOS.

§ 1º. O usufruto da gratuidade é parametrizado em função da destinação mínima de unidades por classes de HIS até o percentual estabelecido em relação ao CA máximo do lote, conforme disposto no Anexo I.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 2º. O descumprimento dos percentuais de HIS exigidos no Anexo I implicará na cobrança de outorga pelo município para o uso do coeficiente de aproveitamento acima do básico, sem prejuízo das penalidades previstas no Capítulo VIII.

§ 3º. Excepcionalmente, em função das dinâmicas urbanas, da demanda observada no município e da disponibilidade de crédito, a municipalidade poderá autorizar a permuta dos percentuais mínimos de HIS por classe estabelecidos no Anexo I, mediante contrapartida financeira ao FIN-MORAR, regulamentada em Decreto específico.

Seção II

Da Outorga Onerosa

Art. 39. Em EHIS e EHMP/HIS localizados fora de ZEIS, a construção de edificação que ultrapasse a concessão gratuita do direito de construir estabelecida no artigo 38 é permitida até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela LPUOS, quando for maior, mediante pagamento de Outorga Onerosa, conforme disciplinado pela legislação municipal.

Seção III

Do Crédito de Outorga a Partir da Produção de HIS-1 E 2

Art. 40. Em EHIS e EHMP/HIS localizado estritamente no perímetro urbano, fora de ZEIS, a produção de HIS-1 ou 2 gera um Certificado de Potencial Construtivo com origem em HIS (CEPAC-HIS), passível de ser utilizado em outro empreendimento, sem prejuízo do usufruto da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

gratuidade da outorga para o EHIS estabelecido no artigo 38, nas seguintes condições:

I - o CEPAC-HIS pode ser utilizado para pagamento de outorga em gleba única, desmembrada, ou, em outra gleba ou lote desde que situado na mesma zona e observados os raios máximos de distância estabelecidos:

- a) em ZUP, quando o CEPAC-HIS for utilizado em gleba ou lote diferente daquele em que ocorreu a produção de HIS, a um raio máximo de distância de 3.000,00 m (três mil metros) do EHIS;
- b) dentro do perímetro urbano, porém fora da ZUP, o CEPAC-HIS é aplicável em um raio máximo de distância de 2.000,00 m (dois mil metros) do EHIS.

II - o CEPAC-HIS equivale a:

- a) em ZUP, 100% (cem por cento) da área útil construída das unidades destinadas exclusivamente a HIS-1 e 70% (setenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas a HIS-2;
- b) dentro do perímetro urbano, porém fora da ZUP, a 70% (setenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas exclusivamente a HIS-1 e 50% (cinquenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas a HIS-2.

§ 1º. O cálculo do potencial construtivo adicional será feito após a comercialização do empreendimento, mediante a comprovação da destinação para as faixas de HIS 1 ou 2, observadas as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste artigo, e considerará o somatório das áreas úteis das unidades.

§ 2º. O potencial construtivo adicional calculado em m² (metro quadrado) será definido no CEPAC-HIS, emitido pela municipalidade,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

especificando, ainda, o perímetro de aplicação e prazo de validade de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da emissão, conforme regulamentado pela municipalidade.

§ 3º. A produção de HIS-3 ou HMP ou a produção de HIS em ZEIS não gera CEPAC-HIS.

§ 4º. O CEPAC-HIS pode ser utilizado para empreendimento residencial ou outros, em uma ou mais áreas, desde que observados o perímetro de utilização estabelecido e o(s) uso(s) permitido(s) pelo zoneamento, além de demais disposições da LPUOS.

§ 5º. A utilização do CEPAC-HIS está condicionada ao limite de coeficiente de aproveitamento estabelecido para o imóvel receptor, podendo ser utilizado em mais de um imóvel receptor até o limite do potencial estabelecido no Certificado, sempre observado o perímetro de utilização permitido.

§ 6º. Um imóvel receptor pode utilizar mais de 1 (um) CEPAC-HIS, desde que observados o perímetro de utilização e o prazo de cada Certificado.

§ 7º. A construção, no imóvel receptor, que exceder o coeficiente básico estabelecido acrescido do (s) potencial (is) construtivo (s) adicional (is) concedido (s) pelo (s) certificado(s) utilizado (s), pagará outorga onerosa conforme estabelecido pela legislação municipal, respeitado o limite do coeficiente máximo definido na LPUOS, equivalente à área construída que exceder a soma do coeficiente básico acrescido do potencial adicional constante no (s) CEPAC-HIS.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 8º. É permitida a comercialização do CEPAC-HIS, que pode ser utilizado por agente produtor/promotor diferente daquele cujo empreendimento de HIS gerou o potencial, sempre observados os parâmetros de utilização nele estabelecidos.

CAPÍTULO VIII

DOS REQUISITOS DE CADASTRO E CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO E INDICAÇÃO DA DEMANDA E SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Art. 41. Para efeito de aplicação desta lei complementar, em todas as unidades destinadas a HIS, seja em loteamentos, Plano Integrado, EHIS ou EHMP/HIS, assim aprovados pelo município:

I - o agente produtor deverá apresentar à municipalidade, em ficha resumo padrão por ele fornecida, a quantidade de unidades que destinará para HIS e as razões das quantidades alocadas em cada classe de HIS;

II - a destinação para HIS integrará o Termo de Compromisso a ser firmado e, no caso dos loteamentos, a destinação para HIS deverá estar gravada na matrícula;

III - a indicação da demanda é prerrogativa da municipalidade, conforme as disposições aqui estabelecidas e regulamentadas por Decreto específico.

Art. 42. Na fase de comercialização, o proponente deverá atender prioritariamente a demanda de candidatos fornecida pelo Município, com base no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional, respeitando a destinação para as classes de HIS (1 a 3) definidas quando da aprovação do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

§ 1º. A ordem de prioridade de atendimento é estabelecida pela municipalidade, conforme os critérios definidos em Decreto Específico, cabendo ao promotor do empreendimento respeitar a ordem de prioridade estabelecida.

§ 2º. Constatado o esgotamento da demanda fornecida pelo cadastro municipal, poderá haver oferta ao mercado, porém os eventuais interessados deverão ser previamente cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional para efetivar a comercialização.

§ 3º. A relação dos candidatos será publicada e constantemente atualizada na rede mundial de computadores através do sítio da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e do órgão responsável pelo Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.

§ 4º. Em loteamentos, após esgotada a oferta aos selecionados pelo cadastro municipal, poderá haver comercialização de lotes para agente promotores, desde que para a produção de unidades destinadas a HIS, na classe de HIS definida na aprovação do loteamento, cujos beneficiários deverão igualmente ser cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.

§ 5º. A venda de lotes a agentes promotores, conforme estabelecido no parágrafo anterior, está condicionada à indicação de edificação compulsória, de acordo com os prazos estabelecidos pela legislação requerendo, ainda, o cadastramento prévio do agente junto à municipalidade.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

§ 6º. Projetos e programas que contem com recursos ou subvenção de programas da União, Estado ou Município devem respeitar as normas específicas de indicação, seleção e priorização estabelecidas em cada caso.

§ 7º. No caso de promoção e/ou produção por associações habitacionais e cooperativas populares, a seleção ficará, excepcionalmente, a cargo da entidade promotora, observados os critérios estabelecidos pela fonte de recursos utilizada e pela legislação municipal, devendo os beneficiários serem cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.

§ 8º. Será admitida a indicação de famílias provenientes de um mesmo assentamento (Demanda Fechada), em razão de estarem em área de risco ou imprópria para moradia, terem sido desabrigadas por motivo de risco, em razão de obra pública ou objeto de relocação por projeto de urbanização ou regularização fundiária, ficando excepcionalmente dispensado o processo de seleção:

I - a indicação da Demanda Fechada é prerrogativa do executivo, justificadamente, e requer apreciação pelo Conselho Municipal de Moradia Popular;

II - atendida a Demanda Fechada, havendo unidades remanescentes, a seleção deverá respeitar os critérios de priorização estabelecidos.

Art. 43. A efetiva comercialização deverá ser comunicada pelo proponente, para registro no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional, possibilitando o acompanhamento e controle pela municipalidade.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Após a comercialização das unidades de HIS, a municipalidade emitirá Termo de Cumprimento do Atendimento de HIS, atestando a destinação para HIS.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 44. A fiscalização do cumprimento dos parâmetros estabelecidos por esta lei complementar será efetuada pela municipalidade, que emitirá auto de infração, especificando prazo para correção da irregularidade.

Parágrafo único. Quando a infração não for solucionada no prazo estipulado, será aplicada multa em favor do Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR), conforme regulamentado por Decreto específico.

Art. 45. Quando a comercialização descumprir os percentuais destinados à HIS ou a distribuição entre as classes de HIS (1, 2 e 3) estabelecidos na aprovação do loteamento ou empreendimento para usufruto de parâmetros e incentivos, conforme as disposições desta lei complementar, os infratores ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - quando a comercialização tiver respeitado o total mínimo exigido destinado a HIS, mas houver desrespeitado a distribuição entre faixas será aplicada multa, conforme o maior valor obtido a partir da aplicação dos parâmetros a seguir para cada unidade com destinação desvirtuada:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

a) 2,5% (dois e meio por cento) do valor de venda da unidade para cada classe de HIS desrespeitado, até o máximo de 5% (cinco por cento) para unidades destinadas a HIS-1 comercializadas para HIS3; ou,

b) o múltiplo de 5 (cinco) vezes a diferença entre o limite de renda familiar da classe de HIS para qual a unidade estaria destinada e a renda da família adquirente.

II - quando a comercialização não tiver respeitado o total mínimo exigido para HIS, serão aplicadas, conjuntamente, as seguintes penalidades, por cada unidade destinada a HIS no projeto aprovado que tenha sido comercializada para família não enquadrada na correspondente faixa de HIS:

a) 15% (quinze por cento) sobre o valor de venda da unidade;

b) pagamento da outorga devida por coeficiente utilizado indevidamente, com multa de 100% (cem por cento) sobre o valor da outorga devida;

c) perda e compensação de isenções e incentivos tributários concedidos pela municipalidade, acrescida de multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do incentivo recebido indevidamente.

§ 1º. Em qualquer dos casos, o pagamento da multa só será admitido em espécie, ao FIN-MORAR, em prazo máximo de 60 (sessenta dias) a partir da autuação.

§ 2º. As situações previstas nos Incisos I e II também acarretam a invalidação de Certificado (s) de Potencial Construtivo com origem em HIS (CEPAC-HIS) porventura emitido (s), proporcionalmente às áreas de HIS-1 e 2 efetivamente não destinadas a essas classes.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO X

DOS INCENTIVOS FISCAIS PARA A PRODUÇÃO DE HIS

Art. 46. Os PIS, EHIS e EHMP/HIS com percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de unidades para HIS-1 ou 2 ficam isentos do pagamento:

I - da taxa de esgoto, a que se refere o artigo 1º da Lei Complementar nº 1.230, de 2001, apenas durante o período das obras de construção;

II - do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) apenas até a transmissão ao mutuário do imóvel destinado à Habitação de Interesse Social - HIS 1, 2, produzidos com base na presente lei complementar;

III - das taxas e emolumentos incidentes sobre a expedição de certidões, diretrizes urbanísticas, ambientais, e de abastecimento de água potável e esgotamento sanitários, rede de galerias de águas pluviais e pavimentação, de análises, aprovações e certificados de conclusão incidentes sobre parcelamento de solo, desdobro, aglutinação e aprovação de edificações.

Art. 47. Os empreendedores imobiliários e/ou proprietários que ofertarem soluções de moradia caracterizadas como HIS e aos Projetos Habitacionais da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB-RP, ficarão isentos de custear as despesas para adequação do impacto causado pelo empreendimento na infraestrutura geral dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município.

Art. 48. As alíquotas aplicáveis pela municipalidade no ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), na Taxa de Despesas de Administração, de que trata o artigo 13 da Lei nº 2.448, de 1971, e o Reforço de Infraestrutura relativo ao custeio das despesas de que trata o artigo 4º da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Lei Complementar nº 2.209, de 2007, sofrem as seguintes reduções aplicadas proporcionalmente ao número total de unidades residenciais propostas:

I - 100% (cem por cento) para as unidades destinadas a HIS-1;

II - 80% (oitenta por cento) para as unidades destinadas a HIS-2;

III - 10% (dez por cento) para as unidades destinadas a HIS-3.

§ 1º. A redução prevista nos incisos I, II, e III, incidente sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) limita-se a prestação de serviços de execução por administração, empreitada ou subempreitada de construção civil, de todas as obras e serviços de edificações, de infraestruturas e outras obras semelhantes e respectivas engenharias consultivas, arquitetura, inclusive serviços auxiliares ou complementares típicos da construção civil, a reparação, conservação, reforma e demolição de edifícios prestados diretamente para implantação de parcelamento do solo.

§ 2º. A concessão da isenção prevista no §1º deste artigo, refere-se aos serviços prestados no próprio local da obra ou com esta, especificamente relacionados, englobando os serviços relativos a engenharia, topografia, sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem, terraplanagem, fundações, pavimentação, concretagem, arquitetura, projetos complementares de instalação elétricas, hidráulicas e de prevenção e combate a incêndio, estrutural, projetos de infraestruturas, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Art. 49. Será concedida isenção do Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a transferência dos imóveis destinados à Habitação de Interesse Social - HIS 1, 2 e 3, produzidos com base na presente lei complementar, apenas quando da primeira transmissão ao mutuário.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais previstos no **caput** deste artigo e nos incisos I e II, do artigo 48, serão aplicados a partir da aprovação do empreendimento habitacional de interesse social, exceto aqueles vinculados ao desenvolvimento do projeto.

Art. 50. A alíquota regular de IPTU municipal será reduzida para:

I - UH destinadas à locação social, redução de 100% (cem por cento) para HIS-1 e de 80% (oitenta por cento) para HIS-2;

II - UH destinadas à venda para HIS-1 e 2, redução de 100% (cem por cento) desde que vinculada ao cadastramento do beneficiário.

§ 1º. Não haverá restituição de tributos regularmente pagos em momento anterior à publicação desta lei complementar.

§ 2º. O empreendimento destinado à locação social gozará de benefício fiscal, enquanto durar a locação.

§ 3º. A redução prevista no Inciso II não será transmitida quando da venda do imóvel, podendo o novo proprietário usufruí-la mediante cadastramento e aprovação pela municipalidade.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. A manutenção das obras do loteamento/empreendimento até a sua aceitação final, pela municipalidade, é de responsabilidade do agente promotor.

Art. 52. A municipalidade poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, visando, notadamente, apoiar ações de regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão, entre outros.

§ 1º. O Poder Público Municipal, poderá firmar convênios com entidades da sociedade civil para a realização dos objetivos constantes no **caput** deste artigo.

§ 2º. O fornecimento de projeto executivo pelo agente produtor, seja para ampliação ou construção, conforme previsto no § 3º do artigo 8º e no § 3º do artigo 23, deve ser acompanhado de Manual de orientação às famílias, em meio impresso e digital, contendo:

- I - modelo de especificação sumária;
- II - informação sobre assistência técnica disponível;
- III - trâmites legais e documentação para formalização da construção junto à municipalidade.

§ 3º. O projeto executivo referido no parágrafo anterior deve ser composto, pelo menos, de planta baixa, 2 (dois) cortes, fachada,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

especificação e quantitativo de materiais, além de indicativo de planta de situação para cada modelo de lote e unidade.

Art. 53. Aplicam-se aos empreendimentos de interesse social, que estejam enquadrados nesta lei complementar, as disposições da legislação municipal vigente não estabelecidas por esta.

§ 1º. Podem ser utilizados os dispositivos previstos na LPUOS, não citados nesta lei complementar, desde que atendidas todas as condições nela estabelecidas.

§ 2º. Os casos omissos nesta lei complementar, que suscitarem dúvida quanto a aplicação técnica das disposições da legislação municipal vigente, serão dirimidas pela Secretaria responsável, com base em justificativa técnica.

Art. 54. A municipalidade regulamentará e disponibilizará um Caderno de Orientações técnicas para fins de aplicação desta lei complementar, a fim de contribuir para a adoção de desenhos e soluções que traduzam os princípios que norteiam esta lei complementar.

Art. 55. Ficam revogadas as seguintes disposições:

I - os incisos II e III do artigo 7º; o § 2º do Inciso III do artigo 62º; os artigos 91, 92, 93, 97, 98, 99, 119, 120 e 137 da Lei Complementar nº 2157/2007;

II - as Leis Complementares nº 2.380/2009 e nº 2.395/2010;

III - os Decretos de nº 036/2012, 378/2012, 040/2013 e 177/2015.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Art. 56. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as demais disposições em contrário.

PALÁCIO RIO BRANCO


DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ANEXO I

EHIS e EHMP/HIS

Destinação compulsória para HIS e distribuição de unidades por classe de HIS Coeficiente de Aproveitamento (min compulsório e gratuito) e Taxa de Ocupação										
Macro Zoneamento	URB*	Destinação área	Distribuição do número de unidades HIS						Tx Ocupação	
			CA mínimo	% min de unidades por classe de HIS para CAb**		% min de unidades por classe de HIS para usufruto de gratuidade de CA acima do CAb***			≤ 1.000 m ²	> 1.000m ²
		HIS-1		HIS-2	HIS-1	HIS-2	% do CA			
ZEIS	ZUP	URB 1	75%	10%	50%	10%	50%	100%	0,85	0,8
						70%	70%			
	URB 2	65%	10%	50%	5%	65%	60%	0,8	0,75	
						80%	50%			
	ZUC Setor Sul	URB 1	65%	10%	40%	5%	60%	100%	0,8	0,75
						70%	70%			
	URB 2	65%	10%	40%	5%	65%	60%	0,75	0,7	
						80%	50%			
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	70%	20%	40%	15%	65%	100%	0,75	0,7
						80%	70%			
URB 2	65%	20%	40%	10%	70%	60%	0,85	0,8		
					90%	50%				
Áreas não demarcadas como ZEIS	ZUP	URB 1	70%	50%		10%	50%	100%	0,85	0,8
						60%	80%			
	URB 2	60%	50%		5%	55%	70%	0,8	0,75	
						70%	60%			
	ZUC Setor Sul	URB 1	60%	40%		5%	55%	100%	0,75	0,7
						65%	80%			
	URB 2	55%	40%		5%	50%	60%	0,8	0,75	
						70%	50%			
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	65%	20%	40%	10%	60%	100%	0,75	0,7
			60%				80%	80%		
URB 2	55%	20%	40%	5%	65%	70%	0,8	0,75		
		55%				90%			60%	

* URB traduz um nível de urbanidade em função da distância em relação à áreas regularmente urbanizadas
URB 1: Faixa de até 300 metros que margeia áreas regularmente urbanizadas, com infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos
URB 2: Faixa além de 300 metros distante de áreas regularmente urbanizadas, com existência de infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos

** Estabelece os % mínimos do número de HIS, conforme parágrafo 1º do Art.5, para empreendimentos com mais de 8 unidades.
Nota: O número obtido com a aplicação do % deve ser arredondado para maior, nas classes de HIS-1 a 2, priorizando o atendimento das classe menores.

*** Mix de classes de HIS mínimo para fins de obtenção da gratuidade da outorga até o % estabelecido em relação ao CA máximo.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ANEXO II

PIS e PI-HIS

Macrozoneamento	Distribuição mínima dos lotes resultantes da área parcelada para HIS		
	HIS-1	HIS-2	total HIS*
ZUP	15%	20%	55%
ZUC Setor Sul	10%	15%	
ZUC Setores Norte e Oeste e ZUR	10%	20%	65%

* O HIS total pode incluir unidades destinadas a HIS-3, desde que respeitada a distribuição mínima destinada a HIS-1 a 2

Nota: O número obtido com a aplicação do % deve ser arredondado para maior, nas classes de HIS-1 a 2, priorizando o atendimento das classe menores.



Ribeirão Preto, 26 de julho de 2018.

INFORMAÇÃO

Quanto a elaboração de estimativa de impacto orçamentário-financeiro por eventual renúncia de receita, referente ao Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social-HIS, objeto do ofício nº 200/2018-PGP-S, tenho a informar:

Por se tratar o presente projeto de regulação especial, genérica e abstrata, entendo que como não há parâmetro factual para a demonstração de eventual renúncia de receita, e como não está consignado nas leis orçamentárias: Plano Plurianual – PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA vigentes, não é possível nesse momento elaborar estimativa de receitas que permita apurar, nos termos do art. 14, da Lei Complementar nº101/2000 e art. 113 da Constituição Federal (ADCT), renúncia de receita no exercício de sua vigência e nos dois exercícios seguintes.


EDNEIA ELIANA DOS SANTOS
DIRETORA DO DEPTO. DESPESA E ORÇAMENTO


Manoel de Jesus Gonçalves
Secretário Municipal da Fazenda
PMRP



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

1 Aos vinte dias do mês de dezembro de 2017, no salão nobre do Palácio Rio Branco, sede da
2 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, realizou a primeira audiência pública de Habitação de
3 Interesse Social, e contou com a presença de 33 (trinta e três) pessoas. A abertura se deu pelo
4 Secretário de Planejamento e Gestão Pública, Edson Ortega, fala que objetivo dessa audiência
5 é tratar do assunto sobre lei de Habitação de Interesse Social, esta é a primeira audiência, a
6 segunda audiência ficou agendada para o dia 24 de janeiro de 2018, onde após a explanação
7 poderão ser apresentados sugestões para o seu aprimoramento. Serão feitas as revisões
8 complementares e serão realizadas outras. Altera alguns dispositivos no uso do solo, e está
9 andando em paralelo ao Plano Direto, cujo objetivo é dar resposta mais rápida para
10 alternativas de Habitação de Interesse Social, facilitar o acesso para melhores condições de
11 produção de habitação, usando os vazios urbanos para diferentes iniciativas se realizarem. Não
12 há conflitos com a nova lei de parcelamento do uso e ocupação e se houver alterações será
13 incorporada com a Lei de HIS e a revisão da Lei do Código de Obras. Será explanado o
14 diagnóstico das habitações. Sabemos que o texto é recente, mas teremos oportunidades para
15 discutir. Heitor assume a reunião e explana todo o conteúdo. Aberto para as manifestações:
16 Maria Rosa Villen (Pres. Assoc. Branca Sales) pergunta se cumprido o prazo mínimo de 15 anos
17 na posse do imóvel se poderá ser vendida após esse período, o que acontecerá com quem
18 vender antes. Mauro Freitas (arquiteto e urbanista) pergunta se a produção de Habitação de
19 Interesse Social ficaria restrita a áreas privadas ou se as áreas públicas estaduais e federais
20 seriam usadas. Daniel Gerardi (Vitta Construtora) se os empreendimentos que passarão por
21 parcelamento de solo com doação de 15% de área verde, pela redução dos lotes mínimos, se
22 passarão pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do
23 Estado de São Paulo, como fica, porque o estado exige 20% de área verde. Marina Ferraz
24 (Construtora Brio) quais são os parâmetros para os lotes de 300 m com quadra de 10.000 m,
25 quem vai financiar isso porque o limitador é a CEF – Caixa Econômica Federal e se não tiver
26 dentro dos parâmetros da CEF – Caixa Econômica Federal não haverá comprador. Hoje há
27 áreas maiores para isso, pois se houver desmembramento irá para o GRAPROHAB – Grupo de
28 Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo e perderá benefícios.
29 Fala do art. 24, que 65% da área total seja destinada para HIS 1 que esse percentual é muito
30 alto. O decreto da COHAB – Cia Habitacional de Ribeirão Preto, sobre o percentual que tem
31 que dá para a CEF – Caixa Econômica Federal. As áreas institucionais que se podem colocar
32 famílias, mas há uso específico para isso, rever os parâmetros para isso, tem que se balizar
33 valores. Daniel Gerardi (Vitta Construtora) esclarece que não estão indo contrário, pois o preço
34 é estipulado pela CEF – Caixa Econômica Federal por ser de HIS 1 e o questionamento é se as
35 pessoas conseguirão comprar pois não haverá subsídio do governo. Nilo Stefani (Construtora
36 Stefani) como será a fiscalização na hora da venda dos imóveis, quem será responsável pela
37 coleta e consulta dos documentos, se será a COHAB – Cia Habitacional de Ribeirão Preto a
38 responsável, pois acha muito o percentual para o HIS 1. Clayton Matos (Vitta Construtora),



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

39 dúvida em relação aos condomínios no quesito sistema de lazer, quais são os parâmetros que
40 serão adotados, e sobre o lazer coberto e descoberto, qual é a definição de uso comum, para
41 atender o percentual que indicam a lei. Mauro Freitas (arquiteto e urbanista) faz uma
42 proposta para que as empresas que fazem projetos de HIS apresentem os valores para que
43 todos tenham conhecimento e estudar tecnicamente esse quesito. Pede para que a lei de
44 regularização ande em paralelo com essa lei. Julia Castro (OAB) qual a relação entre HIS e as
45 ZEIS, em qual parte da cidade isso será implantado. Pede esclarecimento melhor sobre os
46 novos parâmetros que serão implantados, sobre o cadastramento, se já estão acontecendo ou
47 se serão utilizados os anteriores. Clayton Matos (Vitta Construtora), fala também dos
48 parâmetros para estacionamento, e as vias de acesso ao empreendimento. Lanchoti fala que
49 todas as dúvidas sejam encaminhadas através do e-mail: his@planejamento.pmrp.com.br.
50 José Roberto, agradece a presença fala do prazo maior para a segunda audiência e que a
51 Secretaria de Planejamento e Gestão Pública está fazendo simulações sobre os percentuais de
52 ganhos e pede a parceria com as empresas para apresentarem as planilhas de custos, e que na
53 hora do projeto as dúvidas aparecem e conta com a participação de todos, que este será o
54 exercício para esclarecimentos das dúvidas, ressaltando a importância da busca de meios
55 legais para a implantação da Lei, para que possamos construir juntos o que é melhor para a
56 população onde queremos buscar o atrativo para a produção de HIS. Agradece a presença e
57 espera a participação de todos na próxima audiência. As 19:50 horas, sem mais nada a tratar, é
58 encerrada a reunião, e eu Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

2ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

1 Aos vinte e quatro dias do mês de janeiro de 2018, aconteceu a segunda audiência pública sobre o
2 Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social, realizada no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
3 sede da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. A audiência teve início às 18:00 horas, com a
4 presença de 115 (cento e quinze) pessoas. O Dr. Edsom Ortega Marques, Secretário de
5 Planejamento e Gestão Pública, abre a audiência e agradece a presença de todos. Convida o
6 Presidente da COHAB – Companhia Habitacional de Ribeirão Preto, Nilson Baroni, que é o
7 presidente do Conselho de Moradia Popular para compor a mesa, agradece a presença de todos e
8 fala da dinâmica que será a apresentação sobre o Projeto de Lei, repetindo a primeira audiência
9 para que tenham o conhecimento do conjunto de leis e após as pessoas se manifestarão através
10 da ficha e deverão se identificar para deixar registrado, e após a fala haverá um esclarecimento
11 geral e a equipe técnica fará uma análise de todas as contribuições e antes do envio a câmara será
12 divulgado o resultado final. Agradece a presença da vereadora Glaucia Berenice e dos assessores
13 dos vereadores, a presença dos membros do SINDUSCON – Sindicato da Construção Civil. O
14 arquiteto e urbanista José Antônio Lanchoti faz uma explanação da Lei de HIS. O arquiteto e
15 urbanista Tiago Zanetti de Vicente fala dos parâmetros especiais e sua flexibilização. Lanchoti
16 coloca que tiveram o cuidado para garantir as condições mínimas de quem vai morar, as maneiras
17 para viabilizar o empreendimento. Ortega fala que o objetivo dessa lei é o estimular a maior
18 quantidade de habitação na cidade, pois muitos vivem em moradias inadequadas, e o intuito
19 deste governo é o uso dos grandes espaços vazios para a produção da HIS. Estimulando a
20 produção por pequenos empreendedores, o uso de transporte coletivo, melhoria nas ciclovias.
21 Esclarece que para as famílias de baixa renda o incentivo será muito maior para a produção de
22 habitação. O objetivo é fortalecer o Conselho de Habitação e estão abertos para ouvir. O estímulo
23 ao vazio urbano se dá, pois muitos lotes estão inseridos em áreas dotadas de escolas, transporte
24 coletivo, postos de saúde e infraestrutura urbana. Aberto para o momento das oitivas, lembrando
25 que cada um se identifique para questão de registro. Edson Gomes da Silva – Cidade locomotiva,
26 pergunta quanto a população sem renda, como será atendida essa população de extrema
27 carência. José Batista – SINDUSCON, fala que montaram um comitê entre os empresários, e
28 agradece pela abertura do diálogo, para definir os parâmetros que viabilizem os
29 empreendimentos, e se coloca a disposição para o que for necessário, que as ações do governo
30 são muito positivas. Fábio Godoy - SINDUSCON, faz uma explanação sobre os principais tópicos
31 que interferem na produção de HIS, pontos que precisam ser melhorados: exemplificando o
32 enquadramento da lei, fala que selecionaram 11 pontos que podem atrapalhar, como, valor
33 da renda, divergência entre o projeto e a tabela apresentada, não vê sentido na limitação da área
34 e que se alinhe os parâmetros apresentadas pela CEF sem limite de área, deixando por escrito
35 todas as sugestões. Eduardo Molina – ACIRP, parabeniza pelas ações do governo em estimular as
36 ações para o HIS, mas que é uma lei complementar ao Plano Diretor, pois os debates não são
37 simples, e a Lei avança nesse debate, e se o Plano Diretor não for votado, questiona pela
38 continuidade da discussão. André Castro – advogado do Grupo de estudos do Direto Urbanístico



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

39 da USP, qual é o critério de renda dos beneficiados, sente falta de uma quantificação do que será
40 destinado para a população com renda até R\$ 1.500,00 e para as demais faixas. Pede que seja
41 apresentado um mapa com a locação das faixas e o quantitativo. Julia Peixoto – advogada, coloca
42 que a lei complementa o Plano Diretor, como se ele já estivesse aprovado e encerrado toda a
43 discussão, se o Plano Diretor não for aprovado e se houver novo debate, teremos que rever
44 novamente essa Lei. Mauro Freitas – arquiteto e urbanista, comenta que leu toda a lei e
45 participou da primeira audiência e fala do avanço no termo de política habitacional, abra-se para
46 associação de moradores e iniciativa privada, fala do erro de montagem do quadro, que a lei fala
47 do Conselho Municipal de Moradia e vê que não há uma representatividade dos segmentos que
48 estão envolvidos, que nesta audiência há membros representado o poder público, a sociedade
49 civil, a construção civil, não há representantes do CAU, CREA e OAB. Pede que haja uma
50 ampliação do corpo técnico para a discussão dos projetos que serão apresentados. Lucilene Sena
51 – Cidade Locomotiva, que a comunidade consta com 479 famílias em área de risco, sem respaldo,
52 pois a Lei fala de moradia digna e quer resposta do poder público. Adriana Braga – Comunidade
53 Barbante Rosa, fala da apresentação quanto à parte técnica, que gerou dúvidas quanto ao
54 tamanho mínimo das moradias e se as comunidades serão urbanizadas, pede pela regularização
55 da cidade locomotiva, pois está em área de risco, pede um olhar direcionado para essas regiões
56 que são implantadas em áreas de risco. André Luiz Rodrigues – presidente do MST, luta há mais
57 de 20 anos pelo povo, com moradia digna para a população, sendo favorável a invasão de áreas
58 para garantir moradia a todos. José Roberto Chaves – Cidade Locomotiva, a população de baixa
59 renda que vive em área de risco não tem direito de moradia digna, pede um olhar diferenciado
60 para eles. Marcelo Dias – Fórum Gestão Democrática participativa, faz um manifesto sobre o
61 Plano Diretor que ainda não foi aprovado e as contradições da presente Lei com as Leis Federais.
62 Sem mais manifestações, Dr. Ortega faz alguns comentários sobre as abordagens, quanto a cidade
63 locomotiva, é um desafio grande viabilizar moradias para a população de baixa renda. Quanto às
64 propostas do SINDUSCON o grupo técnico irá avaliar as propostas. Molina, Julia, Mauro e Marcelo
65 destacam sobre o Plano Diretor, a Lei de HIS não pode esperar mais, pois a população não pode
66 sofrer mais com qualidade de moradia. Sobre a colocação do André Castro sobre os critérios de
67 destinação para cada faixa de HIS, será de acordo com a proposta dos empreendedores e estamos
68 propondo incentivos maiores para a faixa I, será de acordo com a viabilidade econômica de cada
69 empreendimento. Achou pertinente a colocação da Lucilene e essa questão será tratada na
70 reunião do Conselho. Sobre a colocação do André, esse governo é contrário as invasões e a
71 diretriz do governo é que se houver serão retirados, estão abertos ao diálogo, pois foi feito o
72 pacto da não haver invasão de áreas. Esclarece que todas as contribuições serão analisadas pelos
73 técnicos e será divulgado se houve ou não o acolhimento. Às 20:20 hs, sem mais nada a tratar
74 encerra a audiência agradecendo a presença de todos. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a
75 presente ata.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE A LEI DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

1 Aos vinte e quatro dias do mês de maio de 2018, aconteceu a terceira audiência pública sobre o
2 Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social, realizada no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
3 sede da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. A audiência teve início às 18:00 horas, com a
4 presença de 55 (cinquenta e cinco) pessoas. O arquiteto e urbanista José Roberto Bonetti, fala das
5 audiências públicas e reuniões técnicas já realizadas, e que a apresentação será dos conceitos da
6 Lei e que o Plano Diretor apontou para algumas regulamentações ligadas a Lei de Uso e Ocupação
7 do Solo e habitação de Interesse Social e que vários dispositivos serão regulamentados já na Lei
8 de HIS que precisa ainda de aprimoramentos. Não basta ter a Lei, ela precisa ter resultados e que
9 a intenção desta audiência é escutar para aprimorar os dispositivos. O arquiteto e urbanista
10 Danilo Marcondes faz uma explanação da última versão da lei. Aberto para discussões. Eduardo
11 Molina – ACIRP – Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto, fala das mudanças nos
12 prazos e se esta será a única audiência ou se está prevista mais. Tiago Scatena fala que a lei é
13 complicada e de difícil entendimento e se essa lei será conectada com as outras leis que serão
14 regulamentadas, se está lincada com os instrumentos urbanísticos. Danilo esclarece que
15 empreendimento de interesse social é até 3 salários mínimos, empreendimentos de mercado
16 social para famílias até 06 salários mínimos. Fora das ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)
17 haverá benefícios de parâmetros construtivos; HIS até 06 salários mínimos receberá incentivo de
18 mercado popular e 06 a 10 salários mínimos receberá incentivo se produzir x% de HIS. Oton –
19 estagiário ACI, que no art. 6º está previsto um percentual para HIS quanto a ZEIS 1 e ZEIS restrita,
20 como se dará a dinâmica e como será na prática. Danilo explica que os parâmetros estão sendo
21 equalizado na lei, e que refere-se a produção de área e não a número de lotes. Silvío Contart –
22 arquiteto e urbanista, fala que não ficou claro quanto HIS e projetos de mercado popular, que é
23 necessário separar HIS até 6 SM para que haja enquadramento no programa do estado para os
24 subsídios do recursos públicos, pois p mercado popular não depende de recursos públicos,
25 somente o financiamento de mercado, viabilizando através de prazo e juro que será aplicado ao
26 comprador. José Roberto fala que haverá compatibilização das leis para que as discussões sejam
27 complementares de maneira sinérgicas. Ian – estudante de direito, no que tange os quesitos
28 técnicos, a lei ainda é estruturada de forma complicada, seria interessante a disponibilização dos
29 estudos junto com as leis, a justificativa técnica voltada aos percentuais para entender o
30 significado, pois o estudo do Plano Local está totalmente diferente. A lei de regularização
31 fundiária mapeou todos os estudos, a lei de HIS parte desses estudos. Danilo fala que a prioridade
32 é a Lei de HIS e o Plano Local será estudado posteriormente, possibilitando a atualização de
33 parâmetros para as outras leis. José Batista Ferreira – SINDUSCON, fala que a lei está muito
34 complexa e o tempo está se alongando, o governo não faz a parte dele e a população já sabe que
35 o que foi possível até hoje está relacionado com o MCMV, que da forma que está estabelecido na
36 lei o empreendedor não participará devido a complexidade da mesma, que o SINDUSCON não
37 está sendo ouvido. Platinir Nunes – União de Moradia, que a lei é complexa e o movimento de
38 moradia está acompanhando e atuando em várias áreas, que os empreendedores que constroem



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

39 MCMV, retiram as comunidades do local para construir e eles ficam sem local para habitar. José
40 Roberto - Movimento de Moradia, faz que uma ferramenta importante é o Retrofit e os que não
41 há priorização para os prédios abandonados serem ocupados, qual será o critério de priorização
42 para atender as famílias através do retrofit. Thiago Scatena – Conselho de Moradia, fala que o
43 processo participativo democrático deve ser pensado, com apresentações mais didáticas, menos
44 complexas. Catherine Vasconcelos – arquiteta e urbanista, fala da dificuldade em conseguir dados
45 junto aos órgãos públicos e se está se pensando na locação social. Fernando – Jd. Itaú, pede para
46 que haja parceria entre a PMRP e as comunidades. A PMRP entra com o saneamento básico e os
47 moradores com a construção da sua habitação. Mauro Freitas – arquiteto e urbanista, fala da
48 questão da terra, alguns esforços estão sendo feitos nesse sentido, as áreas da COHAB e PMRP
49 estão na câmara para HIS, a questão jurídica é outro quesito que não podemos ficar refém pois
50 precisa de respaldo legal e pede um esforço para o entendimento da mesma para a população,
51 seja através de cartilhas explicativas, que traga o entendimento a todos de forma transparente.
52 Eder Silva – CAU, fala da ocupação dos vazios, equilíbrio entre o empreendedor e a população,
53 autogestão tem que ser pensada, atenção especial em relação a demanda, envolvimento de
54 assistente social para organizar a demanda e criar a relação de confiança, tudo tenha qualidade
55 urbanística e arquitetônica. Às 20:30 hs, sem mais nada a tratar encerra a audiência agradecendo
56 a presença de todos. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

ATA da 4ª Audiência Pública – Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social para o Município de Ribeirão Preto

1 Aos vinte e oito dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, foi realizada
2 a 4ª Audiência Pública para discussão do Projeto de Lei de Habitação de
3 Interesse Social para o Município de Ribeirão Preto, no horário das 18:30 até as
4 20:30 horas, no Salão Nobre sito à Praça Barão do Rio Branco, s/nº. Precedendo
5 a audiência, houve a regular emissão do Edital de Chamamento e a divulgação
6 do evento pelos meios de comunicação: Diário Oficial do Município e o site da
7 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, bem como envio de convites formais
8 ao Conselheiros Municipais, sendo eles: Urbanismo e da Habitação, e às
9 diversas entidades do mailing da prefeitura, conforme listagem, documentação
10 essa que consta do processo nº 02. 2018. 019961-3. Os participantes da
11 audiência foram os que constam das listas de presença anexadas ao processo nº
12 02. 2018.019961-3. Abertos os trabalhos, ocorreu a apresentação, pelo Sr.
13 Edsom Ortega Marques, Secretário Municipal de Planejamento e Gestão
14 Pública, faz um breve relato das apresentações do presente PL, reunião do
15 CMMP, e que ainda será apresentado ao COMUR e a Câmara Municipal. O
16 referido documento já se encontra nas Secretarias dos Negócios Jurídicos e da
17 Fazenda, nesta última para averiguar quanto aos incentivos fiscais. Também
18 está disponível no site da Prefeitura na Secretaria de Planejamento Gestão
19 Pública. Passa a palavra ao arquiteto Tiago, Chefe da Divisão de Projeto de
20 Obras Públicas, do Departamento de Urbanismo, que informa da nova redação,
21 apresenta as modificações do presente PL, ressaltando que houve reestruturação
22 e redução do número de artigos. Explica que o ponto de partida para este novo
23 PL dá-se através das LEIS 2157/07, 2158/07 e 2866/2018. Aponta os
24 instrumentos de estímulo e indução para ampliação da oferta de HIS,
25 apresentando os conceitos: - Lotes Urbanizados, Parcelamento do solo de
26 Interesse Social (PIS);- Construções Unifamiliares e plurifamiliares; adequação
27 das tipologias de viário compatibilizadas à produção de HIS: Vias
28 Compartilhadas e vias de pedestres; - dos instrumentos urbanísticos para
29 indução de HIS; - Locação Social; - os critérios de priorização. Mostra
30 exemplos de aplicação da PL para loteamentos, conjuntos habitacionais em
31 Lotes de até 1500 m², de 10.000m². Os presentes se inscrevem solicitando a
32 palavra e por ordem: - José Luiz - Conselheiro COMPID; - Thiago Scatena,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

33 Sociedade Civil, Ana Luisa, Arquiteta e Professora Universitária, Eduardo
34 Molina, representante da ACI, Cecília -Assistente Social da SEMAS, Joel,
35 Movimento de Moradia Popular e Carla, Arquiteta, as reivindicações foram
36 lidas e anexadas a esta ata, serão analisadas e respondidas através de e-mails.
37 Sr. Edsoni Ortega, Secretário, reafirma que até 03/07/2018, poderão ser
38 enviados os questionamentos por meios eletrônicos. Nada mais havendo a
39 tratar, as 20:30 horas deu-se por encerrada a reunião, e para constar, eu Sabrina
40 Silva de Andrade lavrei a presente ata.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ata da 4ª Reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

1 Aos cinco dias do mês de junho de 2018, reunidos no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
2 Sede da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, aconteceu a quarta reunião do COMUR,
3 (Reunião Extraordinária) que contou com a presença de 18 (Dezoito) conselheiros, sendo 16
4 (dezesesseis) titulares, 01 (um) suplente representando seu titular, um suplente acompanhando
5 seu titular e 10(dez) visitantes, que assinaram lista de presença. A abertura se deu as 18:30
6 horas, pelo Presidente Silvío Contart que apresenta os assuntos da pauta: **1) Aprovação da**
7 **Ata anterior**, colocada em votação e aprovada por todos os presentes. **2) Apreciação do**
8 **Plano Municipal de Turismo**, encaminhado por e-mail para conhecimento prévio dos
9 conselheiros. Eduardo Molina (ACIRP) informou que enviou contribuição via e-mail. O
10 Presidente Silvío Contart diz que acompanhou as discussões do Plano e que o considera
11 satisfatório e que é preciso que cidade o tenha o mais rápido possível para não ter prejuízos
12 por isso. Após outros comentários genéricos inclusive de visitantes, não havendo nada a
13 opor, o Secretário, Edsom Ortega, informa que fará a informação à Secretarias do Turismo
14 e da Casa Civil, para que encaminhem à Câmara Municipal para sua apreciação, inclusive
15 com a realização das audiências públicas. **3) Apreciação da minuta do Projeto de Lei de**
16 **Regularização de Imóveis**. O secretário coloca que essa lei será transitória, já que a
17 intensão é prever tais aspectos no novo Código de Obras, solicitando ao engenheiro Nivaldo
18 Almeida, diretor do Departamento de Aprovação de Projetos da Secretaria de Planejamento
19 e Gestão Pública apresente a justificativa e o resumo da minuta da lei e do calendário de
20 audiências técnicas e audiências públicas, que será apresentada em comissão especial do
21 Código de Obras. Depois dos esclarecimentos, o conselheiro e ouvidor Roberto Guimarães
22 (OAB) enfatiza a importância desta Lei que a OAB enviará as contribuições pontuais. O
23 Conselheiro Ivens B. B. Telles Alves se diz totalmente contrário a lei. A conselheira Ercília
24 Pamplona (ASAC – Assoc. Amigos do Jd. Canadá) sugere que essa regularização se restrinja
25 às construções no máximo até 150 m² e que fosse restrita aos bairros de habitação de
26 interesse social. Roberto Guimarães coloca que no caso dos loteamentos com associações
27 consolidadas que para aprovação das construções tenha a anuência do Presidente da
28 associação e da comissão de obras se houver. Visitante presente, Mauro Freitas coloca que
29 a questão da salubridade e direito de vizinhança são assuntos prementes e que é necessário
30 haver procedimentos e normas para a aprovação dos projetos. Carlos Oliveira, também
31 visitante, diz da importância da lei para regularização de construções de todos, sobretudo
32 para a população de baixo poder aquisitivo, que o poder público tenha olhos para todos
33 dentro das suas necessidades para que a Lei represente o interesse de toda a população. O
34 secretário Ortega propõe a criação de um grupo técnico dentro do COMUR para acompanhar
35 a revisão do Código de Obras junto com a Comissão Especial com participação nas
36 Audiências Técnicas, o que foi aprovado. Os interessados devem comparecer às Audiências
37 Técnicas. **4) Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social**: Considerando o adiantado
38 da hora o Secretário Ortega propôs que o tema fosse discutido em outra reunião, mas que o
39 COMUR também tivesse um grupo técnico para participar das reuniões técnicas de análise
40 deste Projeto de Lei, o que foi aprovado. O presidente Silvío Contart encerrou a reunião as
41 20:45 horas agradecendo a presença de todos. E eu, Edsom Ortega Marques, apoiado pela
42 arquiteta Sabrina S. Andrade, lavrei a presente ata que vai assinada por mim.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

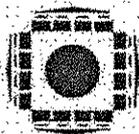
Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ata da 5ª Reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

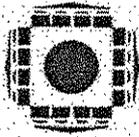
1 Aos cinco dias do mês de julho de 2018, reunidos no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
2 Sede da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, aconteceu a quinta reunião do COMUR,
3 (Reunião Extraordinária) que contou com a presença de 30 (trinta) conselheiros, sendo 19
4 (dezenove) titulares, 11 (onze) suplentes representando seu titular e 02 (dois) visitantes, que
5 assinaram lista de presença. A abertura se deu as 18:30 horas, pelo Presidente Silvio Contart
6 que apresenta os assuntos da pauta: **1) Aprovação da Ata anterior**, colocada em votação o
7 conselheiro Ivens B. B. Telles Alves (AMOR) solicita a inserção na ata que ele é totalmente
8 contrário a Lei de Regularização dos Imóveis, a conselheira Ercília Pamplona (ASAC),
9 solicita a inserção do texto “ fosse restrito aos bairros de habitação de interesse social”, logo
10 após a sua sugestão de regularização máxima de até 150 m², após essas inserções será
11 colocada em votação na próxima reunião. **2) Projeto de Lei de Habitação de Interesse**
12 **Social:** O arquiteto e urbanista Danilo Marcondes faz a apresentação da Lei. O secretário
13 esclarece que após as contribuições do Conselho de Moradia o projeto de lei foi submetido
14 ao secretário da Fazenda para ajustes e que o texto publicado no dia 26/06 já sofreu
15 alterações, será republicado com os aprimoramentos. O conselheiro João Theodoro Ferez
16 Sobrinho (AELO) elogia o projeto e entrega sugestões complementares em parceria com o
17 SINDUSCON para ser anexada no processo e agradece a oportunidade. O conselheiro Silvio
18 Contart (Assoc. Vila do Golf) fala que o poder público é limitado na produção de HIS e que
19 deve haver incentivo para iniciativa privada que é a maior responsável por essa produção. O
20 conselheiro Paulo Honório (Mov. Livre Nova Ribeirão) esclarece que farão estudos com a
21 população das comunidades para entendimento da legislação e dos benefícios que ela
22 concederá. O conselheiro João Luiz (Comunidade Pro Itaú) fala que a exaltação dos
23 movimentos de moradia está relacionada com quem vive o problema e que a linguagem das
24 audiências tem que ser mais clara para um melhor entendimento. O Secretário Ortega
25 informa que será feita nova reunião como Conselho de Moradia, aberta aos movimentos de
26 moradia, com exemplos práticos dos benefícios e demais requisitos da lei para favorecer as
27 soluções habitacionais de interesse social. O conselheiro Eduardo Molina (ACIRP) fala que
28 houve melhorias no texto, que precisa haver mais clareza com a questão da locação social.
29 Ortega esclarece que a linguagem técnica é um imperativo dos padrões técnicos legais que
30 devem fazer alusão a terminologias da legislação federal sobre os temas. E que alguns deles
31 serão regulamentados por Decreto ou por leis específicas. Fala que a previsão de envio para
32 a Câmara Municipal ser dará, se possível, antes do recesso. **3) Informação do andamento**
33 **da revisão dos vários Planos, Códigos e Leis previstas no Plano Diretor:** a revisão do
34 Código de Obras, audiência técnica em 11/07 às 16:00 horas na AEAARP, Plano de
35 Mobilidade – Tema Plano Ciclovitário e Tema calçadas e Acessibilidade, serão realizadas
36 audiência para reflexão e sugestões. O Plano Municipal de Educação também será discutido
37 dentro do mês de julho. O Plano de Turismo será enviado à Câmara na semana do dia 10/07.
38 O Código Sanitário será publicado o texto base para discussão até o dia 10/07. Quanto a
39 Macrodrenagem, Código de Posturas e Saneamento os Termos de Referência já estão
40 concluídos. Quando o texto base do Código de Obras for concluído será encaminhado para
41 apreciação do COMUR O presidente Silvio Contart encerrou a reunião as 20:15 horas
42 agradecendo a presença de todos. E eu, Edsom Ortega Marques, apoiado pela arquiteta
43 Sabrina S. Andrade, lavrei a presente ata que vai assinada por mim.



Conselho Municipal de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

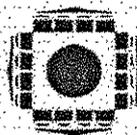
Aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, foi realizada a reunião ordinária do Conselho Municipal de Moradia Popular - CMMP no Anfiteatro "Pedro Paulo da Silva", localizado no Centro Cultural Palace, situado na Rua Álvares Cabral, 322 - Centro, município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com início às 18h00 e, em segunda chamada, às 18h30, presidida por Christianne Vallada Antão, e secretariada por Elen Cristina Junta Oliveira. Presentes os Conselheiros: Christianne Vallada Antão, Sandra Bento da Silva, José Jorge Nassar, todos representantes da COHAB-RP; Cintia Perez de Andrade (Secretaria Municipal da Administração); Marlene de Lorenzi Marques (SEMAS); Cláudia Beneditini Strini Portinari Beja (SMF); Eduardo Santos Almeida e Heitor Kooji Matsui (SMPGP); Landulfo Freitas Soares e Tania Magaly Tonioli (Fiscalização Geral); Aparecido Reis Moraes e Marília Cristina de Figueiredo (Segmento Entidades Religiosas); Maria Rita dos Santos e Marcelo Baptista dos Santos (Segmento Associação de Bairros); Platinir da Silva Nunes, Juscilene Sena dos Santos, Adriano Luis de Paula, (Segmento Movimentos Populares por Moradia) e Ana Luisa Miranda (Segmento Entidades Acadêmicas), além de convidados. Os Conselheiros Marcus Vinicius Moreira de Carvalho (Casa Civil), Aparecida Mariano (Segmento Associação de Bairros) e Paulo Sergio Honório (Segmento Movimentos de Moradias Populares) justificaram a ausência. A Conselheira Christianne abriu a reunião justificando a ausência do Presidente Nilson Baroni que se deu em razão de compromisso assumido em data anterior a sua posse como Presidente deste Conselho e, em seguida lembrou que para termos uma reunião produtiva e eficaz, que todas as falas deveriam ser precedidas de inscrição prévia e lembrou que eventuais denúncias só poderão ser acatadas se realizadas por escrito e mediante comprovações. Na sequência convidou a Conselheira Sandra para fazer a leitura da Ata da reunião realizada em 24 de abril último, a qual foi lida e aprovada por todos. Ato contínuo e dando prosseguimento ao item 2 a pauta, a Conselheira Sandra explicou sobre a situação atual do empreendimento Kelly Cristina Uemura, suas dificuldades e soluções possíveis com relação à infraestrutura incidente. Não restando nenhuma dúvida e não havendo mais questionamentos, a Conselheira Christianne convidou o Conselheiro Marcelo Baptista para fazer outros informes sobre o mesmo assunto sendo que este esclareceu sobre os documentos protocolados na Caixa Econômica Federal e também sobre o aporte necessário correspondente a R\$ 9.600,00 por unidade. Informou que uma das propostas é que este aporte seja realizado através de trabalho executado pelos próprios adquirentes. Finalizou dizendo que a resposta da Caixa é esperada para a próxima quarta-feira, dia 04 de julho. Ato contínuo e em cumprimento ao item 3 da Pauta, a Conselheira Christianne convidou o Conselheiro Heitor para fazer elucidacões sobre o Projeto de Lei e Habitação de Interesse Social (HIS), em cumprimento ao item 3 da pauta. O Conselheiro Heitor, antes de falar sobre o projeto de lei, esclareceu da importância da mesma uma vez que, na forma atual, há muita dificuldade para que os empreendedores invistam em projetos para as faixas 1, 1,5 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e que o déficit habitacional em nosso município é equivalente a 3.357.219 m² e com a implantação da nova lei, certamente este déficit será atendido ou reduzido de forma bem mais rápida. Falou que várias audiências públicas foram realizadas para discussão do projeto de lei, do recebimento de várias sugestões



Conselho Municipal de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

que foram acatadas e mencionou alguns Conselheiros que estiveram presentes e deram sua contribuição. Informou ainda que sugestões e críticas poderão ser encaminhadas para o e-mail: his@planejamento.pmrp.com.br. Em seguida, a Conselheira Ana Luisa falou da importância desta nova lei, mas registrou sua preocupação com os parâmetros das novas tipologias e parcelamentos, pois enxerga um adensamento populacional descontrolado provocado por lotes/construções menores. Registrou ainda que percebeu ausência de garantia de implantação de equipamentos comunitários e urbanização do entorno. Entende ser de fundamental importância a entrega dos empreendimentos com área de lazer completa. Na sequência, a Conselheira Christianne retomou a palavra e disse que questões atinentes ao novo projeto de lei foram amplamente discutidas em audiências próprias realizadas sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, sendo que a Conselheira Ana Luisa manifestou-se dizendo que entende que mencionadas audiências foram realizadas em número insuficiente para esclarecer a população e até mesmo o próprio CMMP. Disse ser essencial um bom entendimento da Lei, o que por si só já fica prejudicado apenas com a leitura já que o projeto de lei é composto por termos e normas técnicas. A Conselheira Christianne falou que faria o registro dessa observação, mas que neste ato seria necessário dar cumprimento à pauta e, portanto, passou para o item 4, informes gerais, sendo que falou que faria a apresentação de vídeo de participação do Conselheiro Platinir em reunião da Defensoria Pública acontecida no município de São Paulo e também de entrevista realizada com o ouvidor geral. Na sequência, o Conselheiro Platinir pediu a palavra e falou do seu trabalho, viagens e lutas em diversas frentes, e em especial, o pedido de um Defensor Público para atender exclusivamente a questão de moradia em nosso município. Falou também da sua visão de que o CMMP não possui o crédito que deveria ter em razão da sua importância, e que o próprio Defensor Público indicado como Conselheiro Consultivo não comparece às reuniões, além de vereadores e secretários que também não atendem aos convites realizados. Registrou ainda a sua insatisfação com a redução de obrigatoriedade de área construída prevista na nova lei e acredita que as audiências realizadas deveriam ser precedidas de maior divulgação permitindo comparecimento maior dos munícipes interessados e suas contribuições. Respectivas. O Conselheiro Heitor pediu novamente a palavra e disse que a nova Lei visa basicamente construir mais sem com isso perder a qualidade e que todas as críticas são sempre muito interessantes. Na sequência, o Conselheiro Marcelo pediu a palavra e solicitou que o CMMP recebesse ofício assinado por representantes e alguns moradores do Condomínio Itajubá, onde faz pedido de investigação de vendas e locações acontecidas naquele condomínio, além de providências com relação a atual administração. A Conselheira Christianne informou que a responsabilidade de providências com relação aos casos de vendas e locações de empreendimentos da faixa 1 é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal e que esta, mediante denúncias recebidas, faz encaminhamento e pedido de fiscalização à Prefeitura Municipal local e esta, por sua vez, solicita o apoio da COHAB-RP. Portanto, o canal correto para formulação de denúncias seria diretamente junto à Caixa. Com relação à administração do Condomínio, lembrou que esta é realizada por administradora eleita ou escolhida em assembleia de moradores e, portanto, validada pela maioria, o que impede ações deste CMMP. Sugeriu a provocação de assembleia para discussão da questão. O

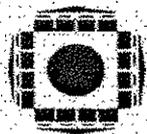


Conselho Municipal de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

Conselheiro Marcelo pediu que o CMMP, através do documento ora apresentado, intermediasse a denúncia junto à Caixa Econômica Federal.

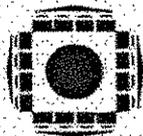
Em seguida, o convidado João Luiz de Carvalho Junior, representante da ocupação Jd. Itáu, solicitou informação sobre a ordem de priorização das ocupações passíveis de Regularização Fundiária e também questionou sobre o sobrestamento das ações judiciais promovidas contra essas mesmas ocupações. O Conselheiro Heitor disse que, de modo geral, todas as ocupações que constam do Decreto 360 de 26/12/2017 e que possuem ação judicial, pelo menos até que se conclua a análise técnica de viabilidade de Regularização Fundiária, estão sendo sobrestadas e, quanto a lista de priorização, sugeriu que fosse oficiado à Prefeitura Municipal. Na sequência, em razão do adiamento da hora e cumprimento da pauta, a Conselheira Christianne deu por encerrada a reunião agradecendo a presença e contribuição de todos. A reunião encerrou às 20h25. Nada mais a tratar, eu, Elen Cristina Junta Oliveira, secretariei esta reunião e a Ata e foi por mim redigida.



Conselho Municipal de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

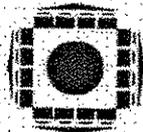
Aos dezessete dias do mês de julho do ano de dois mil e dezoito, foi realizada reunião extraordinária do Conselho Municipal de Moradia Popular - CMMP no Anfiteatro "Pedro Paulo da Silva", localizado no Centro Cultural Palace, situado na Rua Álvares Cabral, 322 - Centro, município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com início às 18h00 e, em segunda chamada, às 18h30, presidida por Nilson Rogério Baroni, e secretariada por Christianne Vallada Antão. Presentes os Conselheiros: Christianne Vallada Antão, Sandra Bento da Silva, (representantes da COHAB-RP); Eduardo Santos Almeida e Steffania Dallás G. de B. Almeida (SMPGP); Landulfo Freitas Soares (Fiscalização Geral); Aparecido Reis Moraes e Marília Cristina de Figueiredo (Segmento Entidades Religiosas); Platinir da Silva Nunes (Segmento Movimentos Populares por Moradia) e Ana Luisa Miranda (Segmento Entidades Acadêmicas) e Andressa dos Santos Charallo (Segmento Entidades Profissionais), além de convidados, dentre eles, Dr. Fabio Henrique Simão Freitas, Assistente de Secretário e Responsável pelo Núcleo de Regularização Fundiária da SMPGP. Os Conselheiros Cintia Perez de Andrade (SMA), Marcus Vinicius Moreira de Carvalho (Casa Civil), Heitor Kooji Matsui e Maria Ignez Gonçalves Farinha (SMPGP), Marcelo Baptista dos Santos (Segmento Associação de Bairros) e Paulo Sergio Honório (Segmento Movimentos Populares) justificaram a ausência. O Presidente Nilson Baroni abriu a reunião agradecendo a presença de todos e esclareceu que a razão desta Reunião Extraordinária foi o atendimento a pedido realizado por alguns Conselheiros, através de requerimentos protocolados junto à COHAB-RP e a SMPGP, para maiores esclarecimentos e elucidação sobre o Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social (HIS). Disse que o Secretário Municipal de Planejamento e Gestão Pública, Dr. Edson Ortega se dispôs prontamente a comparecer e fazer todos os informes e esclarecimentos necessários. Na sequência, o Presidente Nilson Baroni agradeceu a disponibilidade demonstrada e passou a palavra ao Secretário. O Secretário Ortega agradeceu a acolhida e disse que fez questão absoluta de atender a solicitação, pois entende ser este um assunto que interessa e visa o interesse e atendimento de um maior número de pessoas dentro dos programas de HIS. Esclareceu que pediu a presença do Arquiteto Tiago Zanetti Vicente que fará todos os esclarecimentos técnicos sobre a nova lei. Falou que após a última reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo, foram recebidas algumas sugestões que foram acolhidas uma vez que visavam a melhoria da Lei. Lembrou que a Lei tem como foco ampliar a oferta de moradia, regularização fundiária, reconvenção de uso de imóveis vazios, produção de novas moradias, de lotes e também de locação social. Destacou a importância desta Lei uma vez que Ribeirão Preto não possui legislação específica para moradia popular e que políticas públicas necessitam ser flexibilizadas. Disse que Ribeirão Preto possui áreas em que, de acordo com a legislação vigente, a implantação de projetos populares fica inviabilizada. A nova Lei, além de permitir construções a partir de 18m², facilitará a implementação de novos empreendimentos em áreas mais próximas, diminuindo o custo final e também trará isenção de algumas taxas para quem ganha a partir de 01 salário mínimo e, de forma gradual, até o limite de renda para HIS. O Secretário Ortega enfatizou que Ribeirão Preto enfrenta muitas diferenças em detrimentos de outros municípios até mesmo menores e lembrou que a Conselheira Ana Luisa sugeriu a criação de uma cartilha, o que entende ser muito salutar.



Conselho Municipal de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

A Conselheira aproveitou para pedir a palavra onde disse que percebeu que na reunião acontecida no último dia 10, muitos dos Conselheiros não conseguiram ter alcance à compreensão do que vem a ser a nova Lei, em especial devido às questões técnicas. Aproveitou para dizer que, na sua ótica, este é um momento de fortalecimento do CMMP e sugeriu que os contatos dos membros fossem compartilhados entre todos de forma a facilitar as comunicações. Disse também que o Conselho e seus Conselheiros precisam entender de forma correta sobre a importância e o papel de cada um. Citou como exemplo, os conselheiros ou mesmo parentes que trabalham diretamente ligados à construção civil, que poderiam contribuir de forma valiosa com esse projeto de Lei, além de não permitir que este espaço se torne meramente informativo, e ainda, lembrou da responsabilidade de aplicação dos recursos do FIN-Morar. O Secretário Ortega pediu licença para dizer que acha prudente e construtiva essa contribuição, contudo reafirmou que várias audiências aconteceram e ainda, esteve pessoalmente neste CMMP em oportunidade anterior, tudo em prol da divulgação desse projeto de Lei que é de interesse da população. Lembrou também que o FIN-Morar não é fonte exclusiva de recurso para a regularização fundiária e que existem recursos externos sendo aguardados. Disse que o projeto de Lei contempla terminologias técnicas porque este é o formato das Leis Municipais, Estaduais e Federais e que, após sua aprovação, virá o Decreto que facilitará sua compreensão e esclareceu que o projeto original nasceu com mais de 100 artigos e hoje, já na sua forma mais enxuta e objetiva, contempla 55 artigos e defendeu a sua imediata aprovação como forma de melhor atender a população. Na sequência, o Conselheiro Platinir pediu a palavra para dizer que entende que o CMMP não possui a força que deveria ter e fazer as coisas acontecerem, diferentemente do COMUR, onde seus membros são muito atuantes. Falou que se sente reprimido e abafado em suas pretensões uma vez que não há comparecimento dos próprios Conselheiros. Disse acompanhou a eleição do CMMP do município de São Paulo e constatou que lá há muito incentivo, com oferecimento de oficinas como forma de capacitação aos novos membros, e que há necessidade de fazermos cumprir o regimento com exclusão de membros que não cumprem com a presença exigida. O Secretário Ortega cumprimentou e parabenizou o Conselheiro Platinir pela sua vontade e intenção e falou que esta administração está tentando recuperar o prejuízo em ter ficado 23 anos sem atualizar o seu plano diretor e que o município não possui políticas habitacionais claras, até mesmo pela inexistência de uma secretaria específica sendo que todas as questões habitacionais estão ancoradas na SMPGP. Lembrou da primeira reunião do CMMP nesta gestão, onde ficou pactuado a não ocorrência de novas ocupações irregulares e alertou que ações estão sendo aprimoradas para que não ocorram abusos. Na sequência, o Secretário passou a palavra ao arquiteto Tiago que, através de amplo material visual e linguagem bem acessível explanou sobre o projeto de lei e seus benefícios. Trouxe exemplos de construções existentes em outros países e demonstrou que a construção evolutiva é uma solução viável. A Conselheira Andressa pediu a palavra e manifestou sua preocupação com relação a construções menores e com recuos também menores. Entende ser um facilitador para aglomerações e acredita que isso só facilitará para o empreendedor. Foi enfática em sua preocupação decorrente da qualidade de vida oferecida em empreendimentos dessa natureza e insistiu na necessidade de acompanhamento e intensa



Conselho Municipal
de Moradia Popular

Ribeirão Preto - SP

fiscalização técnica nas ampliações que virão dessas edificações menores. O Secretário Ortega falou que a nova lei permitirá que mais pessoas consigam ter a sua casa própria uma vez que será permitida a construção de mais 40% do que é permitido dentro dos parâmetros atuais e reafirmou que haverá rigor na fiscalização das edificações e citou como exemplo o município e São José do Rio Preto, cujas construções evolutivas atenderam a demanda do local. O Secretário pediu que o Arquiteto Tiago procurasse introduzir no projeto de Lei, dispositivos legais que permitam efetivo controle sobre as ampliações das construções evolutivas. O convidado Junior, representante da ocupação Jardim Itaú, pediu a palavra e se manifestou favorável ao projeto e lembrou que dentre a população de baixa renda existe muita mão de obra da construção civil e servirá como facilitador do projeto. O Presidente Nilson Baroni retomou a palavra e falou da importância dessas conversas, do consenso de que o projeto é viável e atenderá um número maior de pessoas, e da presença de todos na oportunidade da aprovação do projeto de Lei. Agradeceu a presença do Secretário Ortega, do arquiteto Tiago, de todos os conselheiros e convidados e encerrou a reunião às 20h50. Nada mais a tratar, eu, Christianne Vallada Antão, secretariei esta reunião e a Ata e foi por mim redigida.



Prefeitura Municipal de Ribeirão

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Camara Municipal de Ribeirao Preto



Protocolo Geral nº 11863/2018
Data: 01/11/2018 Horário: 16:09
Legislativo -

Ribeirão Preto, 26 de outubro de 2018.

Of. n.º 2.605/2.018-CM

Senhor Presidente,

Tem o presente a finalidade de reencaminhar a Vossa Excelência, para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que: **“DISCIPLINA AS NORMAS EDILÍCIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E EMPREENDIMENTO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, apresentado em 101 laudas, sendo 51 delas justificando a mencionada propositura e sua reapresentação pelas razões que adiante seguem:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O Projeto de Lei Complementar que foi originalmente apresentado sob número 54/ 2018, tem por objetivo disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como as normas edilícias para Habitação de Interesse Social - HIS, Empreendimento de Habitação de Interesse Social e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social no Município de Ribeirão Preto.

Sem ter sido analisado nas Comissões Temáticas da Câmara ele foi apreciado por esta respeitável Casa em 18 de setembro último, na sua sessão plenária, quando decidiu não acolher a proposta em razão de aspectos técnicos que, depreendemos, são merecedores de esclarecimentos e informações complementares que apresentamos a seguir, os que, cremos, poderá superar as dúvidas suscitadas.

A gravidade da situação do déficit habitacional na cidade e, particularmente, o que envolve mais de 43 mil munícipes que vivem em ocupações irregulares e em moradias precárias nos move a reenfatizar a importância deste Projeto de Lei como parte das iniciativas da Administração Municipal para melhor equacionar esta situação em prazo menor.

Como todos sabemos Ribeirão Preto ficou por um longo período sem promover a atualização ou mesmo a formulação de varias das leis setoriais previstas no Plano Diretor, incluindo ele próprio, razão pela qual foi tomada a decisão de se fazer a revisão ou formulação simultânea das principais leis, códigos ou planos de regulamentação complementar do Plano Diretor, proporcionando vantagem por ter arcabouço legal contemporâneo.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Quanto ao fato do Projeto de Lei de HIS estar sendo apresentado antes do Projeto de Lei de revisão da atual Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, pela circunstância retro mencionada, entendemos que esse Projeto de Lei deve, preferencialmente, ser o ultimo projeto de lei a ser apresentado dentre os que regulamentam o Plano Diretor aprovado em abril próximo passado, dado que ele terá o condão de enfeixar o conjunto e Leis setoriais que o regulamentam e elaboradas em conformidade com suas diretrizes.

O PL da LPUOS sendo apresentado por ultimo poderá inclusive fazer reparos, recalibrar ou incluir dispositivos nas varias leis setoriais elaboradas ou revisadas antes dele e assegurar a sinergia entre elas. Esta é a grande vantagem destas revisões estarem sendo feitas simultaneamente, pois permitirá que Ribeirão Preto tenha um conjunto de leis setoriais que regulamentam o Plano Diretor, atualizadas integralmente e integradas entre si, o que poderá favorecer muito o desenvolvimento econômico, urbano, social e tecnológico da cidade, promovendo ganhos exponenciais em favor do bem estar da sua população.

Relativamente a proteção do Aquífero Guarani, o Projeto de Lei de HIS ora apresentado não altera um milímetro nas condições e restrições estabelecidas no Plano Diretor, e mantém a previsão de regulamentar na LPUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo os vários aspectos da sua proteção, inclusive e especialmente quanto a taxa de densidade populacional por hectare, que não se altera.

Quanto a possibilidade de uso de áreas publicas para fins de Habitação de Interesse Social, inclusive no Programa de Locação Social, esclarecemos que tais hipóteses embora previstas dependerão de autorização



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

legislativa específica como prevê a Lei Orgânica do Município, quando será levado à apreciação desta Câmara de Vereadores com todos os detalhes e regulamentação que dependem de Lei, seja ordinária ou complementar.

Como expusemos na justificativa original é enorme o desafio dos governos federal, estadual e particularmente do município, junto com a sociedade, em criar condições para que as pessoas tenham alternativas moradia adequada e digna. A política nacional de desenvolvimento urbano em diferentes governos nacionais registra programas e ações, com investimentos para enfrentar o déficit habitacional existente. No Estado de São Paulo, o governo tem programa de habitação contínuo há décadas. Mas os municípios nem sempre se organizam adequadamente para que os programas de diferentes governos e fontes de recursos, inclusive próprios, aconteçam.

Ribeirão Preto tem bons exemplos nesta área, particularmente com a atuação da COHAB no período que este tipo de agente tinha papel relevante. Algumas iniciativas também aconteceram com a CDHU e com recursos da União, do FGTS e outras fontes.

Mas o diagnóstico do déficit habitacional na cidade, comparativamente a outros municípios similares do interior ou mesmo de menor porte, evidencia que algo não funcionou ou não aconteceu. A existência constatada pela Prefeitura no início de 2017, de 96 núcleos de ocupações irregulares, com cerca de 11 mil moradias, com 43 mil pessoas, dá uma pista desta disfunção. O registro do cadastro de demanda habitacional do município com 62 mil inscritos, é outra evidência. Os poucos empreendimentos executados pelo Programa Minha Casa Minha Vida também. A falta da atualização do Plano Diretor por 23 anos certamente contribuiu. A não regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade também. A falta de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

atualização da lei de Parcelamento, do Código de Obras, a inexistência de Código de Posturas na cidade são outros exemplos do que pode ter contribuído. A ausência de uma Secretaria Municipal que liderasse a política de habitação, a falta de recursos orçamentários, fiscalização e controle eficaz do território, e programas de ação pode ter igualmente contribuído para isso.

O último censo do IBGE registra que 61% dos domicílios em Ribeirão Preto são ocupados por pessoas que ganham até 2 salários mínimos. A Fundação João Pinheiro, com base nos dados do IBGE, constatou em Ribeirão Preto a existência de um déficit habitacional de 21.814 domicílios, sendo 7% decorrentes das precariedades do domicílio, 40% pela Coabitação, 43% por ônus excessivo com aluguel e 9% por adensamento excessivo. Constatou também que 2% são de pessoas sem renda, 55% com renda até três salários mínimos, 14% com renda de três até seis salários mínimos, e outros 10% com renda acima de dez salários.

O cadastro de demanda do município registra 62 mil inscritos, e quando se analisa o perfil de renda deles, evidencia a gravidade da demanda caracterizada. 24% indicam renda até um salário mínimo, 33% renda de 1 a 1,5 salário mínimo, 18% de 1,5 a 2 salários, e 14% até 3 salários mínimos.

O PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social, indica, com base nos dados do IBGE, FJP – Fundação João Pinheiro, e dos assentamentos precários, a existência de um déficit de 18.575 novas moradias, sem falar da demanda futura pelo crescimento demográfico, estimado em mais 17.183 moradias até 2.023. Trata também da necessidade de programa de regularização fundiária, de lotes urbanizados, de assistência técnica, de urbanização de assentamentos e bairros.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Estes dados e informações fez que a atual administração tomasse diversas medidas para contribuir para mudanças significativas para compensar o tempo perdido e dar respostas que a cidade precisa. Priorizou a revisão do Plano Diretor, que foi aprovado pela Câmara Municipal em abril último. Criou Programa de Regularização Fundiária por Decreto e Lei também aprovada pela Câmara Municipal, tendo já relacionado 35 assentamentos precários, de interesse social, que envolvem cerca de 4.500 moradias e 11 mil pessoas, sendo que em 12 destes assentamentos os trabalhos de regularização já estão em andamento. Organizou e atuou para viabilizar dezenas de projetos de Habitação de Interesse Social, inclusive usando áreas da Prefeitura e da COHAB, com parcerias com empresas do setor, com a CDHU e a Caixa Econômica Federal. Desde o início desta administração, 2.126 unidades habitacionais foram entregues, 8.719 estão com obras em andamento, 1.133 estão em fase de comercialização e 11.560 estão com projetos em fase de análise e aprovação.

Mas tudo isso é insuficiente. Precisamos ter um arcabouço institucional que favoreça a produção de soluções de moradia em escala, que atenda as diferentes faixas de renda, com rapidez, que não dependa exclusivamente desta ou daquela fonte de recursos, que seja capaz de mobilizar diferentes tipos de atores e possa encontrar as alternativas mais adequadas para cada necessidade e possibilidade.

O presente Projeto de Lei de Habitação de Interesse Social, previsto no artigo 7º do novo Plano Diretor como um dos Instrumentos de Planejamento da Política Urbana do município e no artigo 177 com a definição do prazo para sua efetivação, faz parte deste esforço. Esta lei possibilitará termos em Ribeirão Preto o que algumas cidades já possuem há



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

anos. Uma legislação que trate diferente o que precisa ser tratado diferente. Que facilite o uso de áreas desocupadas com infraestrutura e próprias para habitação. Que os parâmetros urbanísticos e construtivos favoreçam a produção habitacional com custos compatíveis, sem abrir mão do conforto, da segurança e da qualidade. A autoconstrução e a autogestão tenham assegurado o acesso a assistência técnica e as aprovações tenham a prioridade de tramitação gravada em lei. Que os empreendimentos a serem executados para os que possuem mais renda contribuam, numa contrapartida solidária, para as soluções de moradia para os que mais precisam e a tanto tempo esperam.

Nas próximas páginas são aprofundados os aspectos técnicos que justificam a presente proposta, que foi amplamente debatida nos últimos doze meses, em reuniões técnicas, em cinco audiências públicas, nas reuniões do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo, do Conselho Municipal de Moradia Popular, do Comitê de Desenvolvimento Urbano do Município, do qual participam as principais Secretarias e organismos municipais que fazem interface com este desafio.

O referido projeto de Lei visa estabelecer disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Interesse Social e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social. Sua proposição considera que a produção de HIS requer tratamento especial na definição desses parâmetros reguladores, visando compatibilizar tanto a garantia de uma habitação digna e inserida na cidade formal, quanto a viabilização da moradia acessível para a população de baixa renda (HIS).

Nesse sentido, a presente proposta atende, ainda, a necessidade de maior celeridade no atendimento ao déficit e à demanda



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

habitacionais no município e, para tanto, de maior clareza nas normas e celeridade nos processos administrativos relativos a projetos de HIS.

Para tanto, a formulação da proposta apoiou-se em:

- o marco regulatório vigente no Município relativo ao ordenamento territorial, especialmente seu novo Plano Diretor e a LPUOS vigente, e a produção habitacional e suas interfaces com a referida proposição;

- referências encontradas em marcos regulatórios de outros municípios, como Bauru, Belo Horizonte, Campinas, Guarulhos, Macaé, Piracicaba, Osasco, Salvador, Santo André, São Bernardo, São Paulo e Sorocaba, que tratam de regulamentação edilícia e de parcelamento específicas para HIS;

- fundamentação técnica consubstanciada em estudos já disponíveis realizados pela Fundação Seade, pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social desenvolvido em 2010, além de dados sobre o déficit habitacional disponibilizados pela Fundação João Pinheiro e populacionais coletados pelo IBGE.

Vale ressaltar que o estabelecimento dos diversos parâmetros que compõem o Projeto de Lei foi extensamente debatido com a equipe técnica da Prefeitura e testado em projetos submetidos à análise no município. Sua calibragem foi feita de modo a compatibilizar a indução da promoção de HIS com a garantia de uma moradia digna e urbanisticamente incluída, em padrão de ocupação superior ao dos assentamentos precários. Sofreu, ainda, revisões a partir de considerações e reivindicações apresentadas pelos setores produtivos e representantes de movimento por moradia nas reuniões prévias e nas audiências públicas realizadas ao longo do processo de tramitação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Sua formulação fundamenta-se nos seguintes princípios norteadores da política municipal habitacional no que tange à HIS:

- a observância da função social da cidade, que compreende o atendimento às necessidades essenciais dos cidadãos, visando à garantia da qualidade de vida e o bem-estar da população, por meio da oferta justa e equilibrada de infraestrutura e serviços, terra urbana, moradia digna, espaços públicos, trabalho e lazer;
- o zelo pela função social da propriedade, que compreende o uso da propriedade visando o bem-estar coletivo, combatendo a ociosidade da terra e promovendo a distribuição equilibrada de usos no território;
- o direito à moradia urbana digna, inserida na cidade, que possibilita o acesso às oportunidades da vida urbana, econômicas, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à diversidade sociocultural;
- a participação ativa da gestão urbana, por meio da integração do planejamento, ordenamento e gestão da política do território;
- a busca pelo desenvolvimento sustentável que compreende a promoção do desenvolvimento socioeconômico do município de forma justa e ambientalmente equilibrada, com utilização racional dos recursos naturais, a fim de suprir as necessidades atuais, sem comprometer as futuras gerações;
- a indução da promoção de habitação para segmentos diversos de HIS, buscando atender as diferentes demandas.

O presente Projeto de lei visa promover a produção de unidades habitacionais destinadas à aquisição ou aluguel para a população-alvo da política de habitação de interesse social, por meio do estabelecimento



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

de parâmetros especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seus objetivos específicos compreendem:

1. promover a oferta de habitação de interesse social em áreas infra estruturadas da cidade, por meio do estabelecimento de parâmetros adequados e que contribuam para a sua viabilização, abrangendo:
 - a) recuperação de áreas e edificações irregulares, precárias ou deterioradas;
 - b) reconversão de usos de imóveis vazios;
 - c) produção de novas unidades habitacionais;
 - d) produção de lotes urbanizados, com ou sem unidades habitacionais;
 - e) produção de unidades para locação social.
2. atender as famílias que deverão ser transferidas das áreas de risco ou áreas consideradas inadequadas para habitação;
3. induzir a ocupação residencial de HIS em áreas desocupadas ou subutilizadas localizadas na Zonas Urbana, preferencialmente na ZUP;
4. viabilizar a produção em ZEIS 1 e 2, bem como a urbanização de ZEIS 2;
5. viabilizar a produção de HIS com o conceito de Unidade de Ocupação Planejada previsto no novo Plano Diretor, reduzindo a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia, presença de infraestrutura e serviços, inclusive escolas, unidades de saúde, da Assistência Social, e também para atividades esportivas, culturais e de lazer, bem como comércio e serviços essenciais;
6. estimular a produção de HIS no entorno da rede de transporte coletivo, reduzindo o uso de transporte individual, e a



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

necessidade de espaços excessivos para vagas de veículos em detrimento de mais áreas para produção de HIS.

7. garantir que o parcelamento do solo urbano seja indutor da promoção de HIS, de modo a atender os diversos segmentos sociais, notadamente este segmento que compõe majoritariamente o déficit habitacional;

8. fomentar a participação da iniciativa privada na execução de projetos destinados ao atendimento das necessidades habitacionais no município.

Desse modo, apresenta-se o Projeto de Lei de HIS, considerando:

- a necessidade de viabilizar a moradia acessível à população de baixa renda e, ao mesmo tempo, garantir uma habitação digna, promotora de bem-estar;

- a necessidade de atualização, consolidação e articulação de legislação especial, voltada para a habitação de interesse social, de modo a induzir sua produção;

- que o gravame de ZEIS não é suficiente para a garantia de sua efetivação, sendo necessário, portanto, um conjunto de instrumentos para viabilizar a produção de habitação de interesse social nessas áreas demarcadas;

- que a produção de HIS, seja em ZEIS ou em outras áreas de uso residencial, contribui para a redução do déficit habitacional e o atendimento à demanda de interesse social no município;

- a necessária revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em função da declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 2.505/2012 e atual vigência da Lei Complementar nº 2.157/2007;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- o disposto no Código de Obras, que admite o estabelecimento de normas especiais para a matéria;
- outras peças legais vigentes no município e que tratam da habitação de interesse social;
- os estudos técnicos e recomendações do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ribeirão Preto, de 2010, bem como estudos e atualizações que vem sendo realizados pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, COHAB-RP e outros órgãos públicos nos níveis municipal, estadual e federal.

O escopo deste Projeto de Lei abrange:

- definição de HIS;
- estabelecimento de parâmetros especiais de parcelamento, uso, ocupação e edificação para HIS, para venda e locação social; produção de lotes, unidades novas e retrofit;
- estabelecimento de requisitos e critérios de priorização para seleção de beneficiários para programas e projetos de HIS;
- estabelecimento de concessão de incentivos fiscais para a produção de HIS;
- previsão de incentivos conforme a localização dos projetos e para aqueles que priorizem o atendimento às famílias com menor renda.

Os elementos que embasaram a presente proposta, anteriormente citados, estão sinteticamente apresentados a seguir:

Marco Regulatório Vigente

O marco regulatório vigente no município compreende:



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- Lei Complementar nº 2.866/2018 - dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do município;
- Lei Complementar nº 2.858, 2018 e Decreto 360, 2017 dispõem sobre Regularização Fundiária;
- Lei Complementar nº 2.395/2010 - altera redação do artigo 1º e seu parágrafo único da Lei Complementar nº 2.380/2009;
- Lei Complementar nº 2.380/2009 - institui no município de Ribeirão Preto plano de incentivo a projetos habitacionais de interesse social, vinculados ao "Programa Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal e aos projetos da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB-RP, da forma que especifica e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 2.351/2009 - dispõe sobre a criação, competência e composição do Conselho Municipal de Moradia Popular;
- Lei Complementar nº 2.350/2009 - dispõe sobre a criação do Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR) e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 2.158/2007 - dispõe sobre o Código de Obras do Município de Ribeirão Preto;
- Lei Complementar nº 2.157/2007 - dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto, vigente;
- Decreto nº 185/2017 - dispõe sobre o atendimento aos beneficiários de empreendimentos enquadrados nas leis de incentivo à habitação de interesse social;
- Decreto nº 184/2017 - dispõe sobre procedimentos administrativos para a aprovação de condomínios urbanísticos residenciais enquadrados na Lei Complementar nº 2.157/2007 e nos programas habitacionais oficiais;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- Decreto nº 177/2015 - estabelece requisitos e critérios municipais de priorização para fins de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e revoga o Decreto nº 091, de 06 de junho de 2013;
- Decreto nº 147/2017 - dispõe sobre orientações para atender a legislação sobre acessibilidade na produção de habitação de interesse social;
- Decreto nº 98/2017 - constitui o Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social e o Núcleo de Fiscalização Territorial Integrada;
- Decreto nº 360/2017 – cria o Programa de Regularização Fundiária;
- Decreto nº 378/2012 - altera a redação do artigo 3º do Decreto nº 036/2012, que Regulamenta a Lei Complementar Nº 2.380, de 30 de dezembro de 2009, que institui o Plano de Incentivo a Projetos Habitacionais de Interesse Social, vinculados ao Programa Federal Minha Casa Minha Vida, aos Projetos da Cohab e do CDHU.

Oitiva da Comunidade

A participação popular é condição *sine qua non* à legitimidade e regularidade da presente proposta, conforme prevê a Constituição, que dispõe sobre as competências dos municípios, entre elas a de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Inciso VIII do Artigo 30); e sobre os preceitos que devem reger o marco regulatório municipal, incluindo a previsão de cooperação das associações representativas no planejamento municipal (Inciso XII do artigo 29).



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Nessa mesma linha, a Carta Bandeirante estabelece:

“No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão: (...) II - a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhes sejam concernentes...” (artigo 180)

E, também, o artigo 191: *“O Estado e os Municípios providenciarão, com a participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades regionais e locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico”*.

Visando assegurar participação, transparência e publicidade, a construção deste Projeto de Lei vem contando com diversas instâncias de debate.

Foram feitas duas reuniões preliminares, durante os meses de agosto e setembro de 2017, na Secretaria de Planejamento do Município, contando com a participação de técnicos da Secretaria de Planejamento, representante de movimentos por moradia, da Ordem dos Advogados do Brasil, de empresas de construção civil atuantes no município e do SINDUSCON. Nessa primeira rodada foram expostos os princípios e a justificativa para elaboração deste Projeto, bem como as referências de outros municípios utilizadas. Foram debatidos objetivos, definições e parâmetros básicos e foram solicitadas considerações e sugestões. Outros subsídios foram fornecidos em debates ocorridos no âmbito do Comitê Gestor da Política de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Desenvolvimento Urbano e Habitação e do Conselho Municipal de Moradia Popular, consubstanciados em atas encaminhadas.

Todos esses elementos foram considerados para a elaboração da primeira minuta do Projeto, apresentada pelos técnicos da Secretaria de Planejamento e exaustivamente debatida ao longo do mês de novembro de 2017. Na sequência, o corpo técnico da Secretaria testou os parâmetros propostos em projetos já analisados pelo Município para deflagrar rodadas de debates públicos. Cinco Audiências públicas e reuniões com o COMUR e o Conselho de Moradia, foram realizadas entre os meses de dezembro de 2017 e julho de 2018 e a minuta original submetida a subsequentes revisões nesse período, realizadas sob a liderança dos técnicos da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública com colaboração de profissionais de outras Secretarias e organismos afins.

Referências de outros municípios

A Lei Complementar nº 2.505/2012, hoje julgada inconstitucional, já previa, na Subseção III - Do Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social, artigo 117, § 3º, a modificação dos parâmetros com fins específicos para HIS por meio de Decreto:

“§ 3º - Nos parcelamentos de interesse social serão admitidos lotes, unidades residenciais e vias públicas com dimensões inferiores às exigidas nesta lei, cujas dimensões serão estabelecidas por decreto.”

Em outros municípios do país foram encontradas peças de legislação municipal que estabelecem, entre outros dispositivos ou em caráter exclusivo, parâmetros especiais para o parcelamento, uso e ocupação do solo, além de normas edilícias próprias, para a produção de HIS e HMP. Foram



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

pesquisados os seguintes municípios: Bauru, Belo Horizonte, Campinas, Guarulhos, Macaé, Piracicaba, Osasco, Salvador, Santo André, São Bernardo, São Paulo e Sorocaba.

As peças referência de maior relevância na construção do projeto compreenderam:

- **São Paulo – Decreto 57377/2006:**

ESTABELECE DISCIPLINA ESPECÍFICA DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, BEM COMO NORMAS EDILÍCIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR, ALÉM DE EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR E EMPREENDIMENTO EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, NOS TERMOS DAS LEIS Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014 - PDE, E Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016 - LPUOS.

- **São Bernardo: Lei 5959/2009 e 6341/2014**

DISPÕE SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

- **Osasco – Lei 152/2007:**

REGULAMENTA A LEI COMPLEMENTAR Nº 125, DE 03 DE AGOSTO DE 2004, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR, NO QUE TANGE ÀS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

DISPÕE SOBRE NORMAS ESPECÍFICAS PARA A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR.

FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A fundamentação técnica a seguir apresentada está baseada no Censo (2010) do IBGE, nos estudos sobre o déficit habitacional da Fundação João Pinheiro (2013); nos levantamentos sobre o município e sua região realizados pela Fundação Seade; e, principalmente, no Plano Local de Habitação de Interesse Social contratado pelo município em 2010. A apresentação está segmentada três partes: a primeira parte voltada para a caracterização do município, em seguida a questão urbana e, por fim, a situação habitacional.

Caracterização da cidade

Segundo o IBGE¹ a população de Ribeirão Preto era, em 2010 (Censo), de 604.682 habitantes, quase todos (603.401 ou 99,7%) urbanos, com previsão de ter alcançado mais de 682 mil em 2018. Inserido na Mesorregião de Ribeirão Preto, o município tem uma área de 651,30 km² e sua aglomeração urbana abriga ainda os municípios de Barrinha, Cravinhos, Dumont, Guatapar, Pradópolis, Serrana e Sertãozinho.

A dinâmica econmica da região associa-se às atividades agroindustriais, tendo destaque a cana-de-açucar e a produo de açucar e álcool, com expansão para a gerao de energia elétrica a partir da biomassa da cana e a sucroqumica, com a produo de derivados tais como o farneseno, para uso em combustíveis e cosméticos, e o plástico biodegradável.

¹ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

A produção de cápsulas de café, suco de laranja e outros beneficiamentos de leite, soja, amendoim, ração e fertilizantes completam as atividades agroindustriais, além de produtos agropecuários e veterinários, máquinas e implementos agrícolas. A indústria voltada para a biotecnologia, farmacêutica e equipamentos médicos, odontológicos e hospitalares também cresce em importância na região. Não obstante, o setor de serviços responde por quase 78% do valor adicionada da Região Administrativa de Ribeirão².

Segundo dados da Pesquisa Conjuntural do Comércio Varejista realizada mensalmente pela Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo (Fecomercio-SP), que tem como base as informações da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, o comércio varejista na região de Ribeirão Preto cresceu 4,1% de julho de 2017 a julho de 2018, atingindo um faturamento real em julho deste ano de R\$3,19 bilhões, o que aponta para um crescimento acumulado de 6,1% para a região, acima dos 5,2% de crescimento no Estado de São Paulo.

Dentre os setores que mais contribuíram para este crescimento estão o de eletrodomésticos, eletrônicos e lojas de departamento, com 22,6% em relação aos últimos 12 meses e segmentos de outras atividades (dentre elas a de materiais de construção civil) que representam 15,1% neste período

De acordo com o IBGE, em 2010 havia 242.310 trabalhadores classificados como pessoal ocupado total e 198.838 como pessoal ocupado assalariado, com um salário médio mensal equivalente a 3,1 salários mínimos. Segundo o PLHIS (2010), Ribeirão Preto oferece empregos no setor terciário que atraem parte significativa da população das cidades vizinhas e, em

² Fundação SEADE.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

contrapartida, fornece mão-de-obra especializada empregada em importantes indústrias sediadas em outras cidades, tais como Cravinhos e Luiz Antônio.

Segundo dados do IBGE, a renda per capita de Ribeirão Preto está em R\$ 41.726,07, com dados de 2015, quando se deu a última divulgação oficial dos dados, o que garante ao município de população estimada de quase 700 habitantes, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal de 0,8. De acordo com os dados da Emplasa, em 2015 o Produto Interno Bruto (PIB) do município de Ribeirão Preto ficou em 27.809.706, em comparação com o da Região Metropolitana de Ribeirão Preto, o PIB da RMRP é de 55.122.858

Entre 1991 a 2010, a proporção de pessoas com renda domiciliar per capita de até meio salário mínimo reduziu em 14%. Em 2010, 88,3% da população vivia acima da linha da pobreza, 7,4% encontrava-se na linha da pobreza e 4,3% estava abaixo. O valor do rendimento nominal mensal per capita dos domicílios urbanos particulares permanentes é (IBGE, 2010):

- Médio – R\$1.553,52 (87% do de São Paulo)
- Mediano – R\$ 833,33 (111% do de São Paulo)

A região de Ribeirão Preto é uma das mais ricas do estado de São Paulo, com localização privilegiada, próxima a importantes centros consumidores e acesso facilitado devido à infraestrutura de transportes e comunicação. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de Ribeirão Preto é de 0,80, sendo o sexto maior de todo o estado de São Paulo e o oitavo de toda Região Sudeste. A cidade possui indicadores elevados, acima da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

média nacional: o coeficiente de Gini é de 0,546 e a incidência da pobreza (IBGE, 2010) de 11,75%.

Estrutura urbana

A estrutura urbana de Ribeirão Preto sofreu significativa alteração entre os anos 80 e 2000 com o acentuado desenvolvimento econômico ocorrido no período, seguindo um padrão de ocupação territorial dispersa e segregadora e valorização do setor sul.

O município é composto por dois distritos: o Distrito de Bonfim Paulista³ (com 13.324 habitantes segundo o Censo de 2010 do IBGE) e o Distrito Sede (com 591.358 habitantes segundo o Censo de 2010 do IBGE). Está subdividido em cinco Setores (Norte, Sul, Leste, Oeste e Centro) onde se tem uma nova subdivisão em subsetores. Há o reconhecimento popular de alguns bairros, tais como Campos Elíseos, Vila Tibério, Vila Virgínia, Vila Abranches, para citar alguns, mas em muitos casos loteamentos nomeiam a localidade sem, contudo, se configurarem um bairro de largas proporções.

Em diversos destes *bairros* é possível identificar unidades estruturadas e quase que independentes em termos de ofertas de serviços e comércios de bairro, tais como diversificada rede bancária, centros de compras, magazines, escolas especializadas e faculdades, unidades distritais de saúde e hospitais, etc.

Com toda esta estrutura urbana à disposição, grandes áreas não urbanizadas acabam dando lugar a improvisações de moradia com comunidades irregulares. Estas ações deflagram a necessidades de alternativas

³ Criado pela Lei Estadual nº 890 de 3 de outubro de 1902, então com o nome de Vila Bonfim.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

de moradia para uma faixa econômica com baixa renda financeira não atendida pelos atuais programas habitacionais.

O PLHIS (2010) mencionava, com base na projeção da Fundação Seade para 2010, uma densidade populacional do município, de 887,30 habitantes/km², em contraste com as densidades da Região de Governo de 131,73 hab/ km². A atualização desses dados pela Fundação Seade para o ano de 2017 mostra uma densidade de 1.017,02 hab/ km² no município e de 145,49 hab/ km² na região. A taxa de urbanização de Ribeirão é estimada em 99,72%, sendo que na elaboração do PLHIS já era de 99,69%, quando mereceu destaque, na reflexão sobre a dinâmica demográfica regional, o componente migratório, notadamente de trabalhadores pouco qualificados decorrente da atração da indústria sucroalcooleira e também da construção civil. As perspectivas de mecanização da colheita da cana já vislumbradas naquele momento e a redução do boom construtivo, notadamente com a recessão econômica desde 2015, tem, sem dúvida, contribuído para a redução das vagas acima comentada e acentuado a questão habitacional no município, notadamente entre as faixas de renda mais baixas.

Ribeirão Preto nas duas últimas décadas assistiu o seu crescimento físico se concentrar no Setor Sul da cidade, principalmente atendendo demandas de médio e alto poder de renda. Entretanto, a parcela com menor poder aquisitivo econômico começou a despertar no mercado imobiliário interesse provocados pelos programas habitacionais dos governos estadual e, principalmente, federal.

Esta nova realidade empreendedora gerou interesse imobiliário nos diversos Setores da cidade, buscando atender a população que buscava, na maioria das vezes, sua primeira propriedade habitacional.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Os programas voltados à habitação de interesse social, vislumbraram as demandas de famílias com até 10 salários mínimos, concentrados em 3 faixas de renda: de zero a três salários mínimos, de três a seis salários mínimos e de seis a dez salários mínimos.

Em Ribeirão Preto, por força da Lei Complementar nº 2.505/2012, dada como inconstitucional conforme já mencionado, buscou aproximar-se das demandas das famílias com menos de três salários mínimos, flexibilizando parâmetros urbanísticos nos empreendimentos em contrapartida à oferta de um percentual das unidades destinadas a este público menos atendido. Com esta medida avançou-se na oferta de unidades nos poucos meses de existência da Lei, antes de seu Ato de Inconstitucionalidade.

Após o cancelamento da LC nº 2.505/2012 deflagrou-se a ausência de legislação que promovesse ações voltadas à produção de habitação de interesse social à população não contemplada pela maioria dos empreendimentos sociais, ou seja, família com até três salários mínimos.

Situação habitacional

“Em algumas cidades vizinhas a Ribeirão Preto observa-se o aumento da produção habitacional destinada à classe média, o que tem atraído parte da população empregada nesta cidade. Já os segmentos mais ricos da população ainda preferem nela residir e investir, tanto pela qualidade dos empreendimentos residenciais oferecidos quanto pelas melhores opções em termos de comércio e de serviços privados, especialmente aqueles associados ao lazer. Parte da população mais pobre, quando tem condições de arcar com as despesas diárias decorrentes do transporte, acaba residindo nas



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

idades vizinhas, onde o custo da habitação é menor do que em Ribeirão Preto. Entretanto, a maioria prefere permanecer residindo nesta cidade, ainda que tenha como única opção, em termos habitacionais, a moradia em assentamentos precários” (PLHIS-RP (2010).

O Município possuía, segundo o Censo de 2010, 195.531 domicílios particulares ocupados, sendo que desses, 3.717 situados em aglomerados subnormais, dos quais 520 com renda domiciliar per capita de até $\frac{1}{4}$ do salário mínimo. Os domicílios particulares permanentes somavam 195.276, sendo 194.888 urbanos, dos quais 118.996 (61%) possuíam renda domiciliar per capita de até 2 salários mínimos, distribuídos da seguinte forma:

Domicílios partic permanentes urbanos	Renda per capita em SM
2.717	$x \leq \frac{1}{4}$ SM
12.886	$\frac{1}{4} < x < \frac{1}{2}$ SM
42.260	$\frac{1}{2} < x < 1$ SM
61.133	$1 < x < 2$ SM
118.996	$x < 2$ SM

Fonte: IBGE. Elaboração própria.

Do total de domicílios particulares permanentes, 78% eram casas, 19% apartamentos, 2% casas de vilas ou em condomínios e 0,4% cômodos ou cortiços. Os imóveis próprios somavam 134.718 (69%), dos quais a maior parte, 109.267, encontrava-se quitada e outros 25.451 estavam em processo de aquisição/pagamento. Os alugados totalizavam 50.870 (26%), os cedidos, 8.219 (1.243 pelo empregador e 6.976 de outra maneira) e ainda 1.531 haviam sido ocupados de outra forma, não explicitada.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Grande parte do Município conta com água tratada, energia elétrica, esgoto, limpeza urbana, telefonia fixa e telefonia celular. Em 2010, 98,76% dos domicílios eram atendidos pela rede geral de abastecimento de água; 99,67% das moradias possuíam algum tipo de coleta de lixo e 96,93% das residências possuíam esgotamento sanitário.

Ainda segundo o censo (IBGE) de 2010, havia 14.117 pessoas em 3.717 domicílios particulares ocupados em 26 aglomerados subnormais em 42 setores censitários, a maior parte plana ou com aclive/declive moderado⁴. De acordo com o PLHIS, elaborado em 2010, havia 43 núcleos de ocupação irregular/precária existentes na cidade, somando 5.582 domicílios e uma população então de 26.077 habitantes, distribuídos nos seguintes complexos:

- Complexo Simioni – compreendendo os núcleos Magid, Via Norte/do Brejo, Usina de Reciclagem e Valentina Figueiredo;

- Complexo Aeroporto – incluindo os núcleos Itápolis, da Mata e Adamantina então com previsão de remoção financiada pelo PAC, além de Leão Leão/Recife, Jóquei Clube, Itápolis, BAC, Vila Brasil, João Pessoa, Flórida Paulista, Avelino Palma;

- Complexo Salgado Filho – com os núcleos Ubatuba e Nuporanga, com destaque para este último que, contando com toda a rede de infraestrutura, facilmente acessível por meio de ligações irregulares, além de equipamentos diversos e estabelecimentos comerciais e de serviços e possuindo naquela época áreas ainda vazias na vizinhança, necessitava de intenso controle de novas ocupações;

⁴ É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. (IBGE, 2010)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- Complexo Jandaia – cujos núcleos (Igrejas, Torre, Porto Seguro, Japurá, TRANSERP) já estavam inseridos em área urbana consolidada;
- Complexo Vila Carvalho – Tanquinho, Vila Zanetti e Vila Elisa compreendem núcleos precários decorrentes da ocupação de regiões alagáveis, enquanto CIRETRAN, Vila Mariana e FEPASA caracterizam-se pela ocupação de faixas marginais à via férrea e apresentavam uma ocupação mais dispersa;
- Complexo Leste – Jardim Zara, Jardim do Trevo, Anhanguera I, II, III e IV;
- Complexo Monte Alegre/Ipiranga – composto por núcleos (Monte Alegre, dos Trilhos, Coca-Cola, Canta Sapo e do Grilo) de ocupação irregular/precária de características bastante diversas, porém todos localizados em áreas públicas municipais, até o momento de elaboração do PLHIS sem registro de processos de ação civil e em bairros já consolidados, de fácil acesso às redes de infraestrutura, equipamentos urbanos, estabelecimentos comerciais e serviços, com uso compatível ao residencial;
- Complexo Sudoeste – composto por cinco núcleos de ocupação irregular/precária (Jardim Itaú, Mangueiras, Cásper Líbero, dos Andradas e da Lagoa) bastante distintos e distantes entre si, com exceção dos Andradas e Lagoa;
- Complexo Sul – com um único núcleo, Faiane, situado em área pública municipal associada a um antigo leito ferroviário, inserido em região então ainda predominantemente rural, porém próxima à sede do Distrito de Bonfim Paulista e também da via expressa que lhe dá acesso. Áreas desocupadas nas imediações também indicavam a necessidade de controle para evitar novas ocupações, mas por localizar-se na entrada de um grande empreendimento imobiliário em fase de implantação na época do PLHIS, estava prevista a sua realocação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Em função desse levantamento, o PLHIS estimou nesses núcleos um déficit quantitativo de 3.277 unidades e um qualitativo de 2.305 unidades. Considerou-se que este levantamento estaria mais preciso que as estimativas de inadequação da Fundação João Pinheiro baseadas, então, no Censo de 2000 (IBGE).

A urbanização de assentamentos precários compreende, portanto, um dos principais eixos de ação no âmbito da política habitacional municipal, juntamente com a regularização fundiária.

O PLHIS mapeou ainda, com base em dados fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, 13 loteamentos com irregularidade fundiária, a maioria concentrada no setor norte da cidade e alguns no setor oeste.

As recomendações do PLHIS (2010) abrangiam as seguintes ações e estimativas:

1. Revisão dos perímetros de AIS
 - Regiões já urbanizadas
 - Vazios urbanos
2. Urbanização de Assentamentos precários
 - Assistência técnica + Material de Construção – 1.738 domicílios
 - Complementação de Infraestrutura – 1.788 domicílios
 - Produção Habitacional – 3.277
 - Urbanização integral – 2.191 domicílios



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

3. Lotes Urbanizados – 3.247
4. Produção de unidades – 4.586 (horizontal) +
9.172 (vertical)
5. Regularização Fundiária – 5.582 domicílios
6. Demanda futura de novas moradias 17.183
(até 2013)

O déficit habitacional (FJP 2013, baseado no Censo 2010) de Ribeirão somava 21.814 domicílios sendo assim distribuído:

Déficit Habitacional por componentes

Domicílios precários	1620	7%
Coabitação	8826	40%
Ônus excessivo	9363	43%
Adensamento Excessivo	2005	9%

Fonte: FJP (2010). Elaboração própria.

Déficit Habitacional por renda

Sem rendimento	448	2%
0 a 3 SMs	11934	55%
3 a 6 SMs	3163	14%
6 a 10 SMs	4190	19%
Mais que 10 SMs	2079	10%

Fonte: FJP (2010). Elaboração própria.

A desagregação por faixa de renda indica que as rendas de até 3 SMs correspondem à maior parte do déficit habitacional municipal – 12.382 domicílios, 57% do total. A coabitação familiar é o componente que apresenta uma distribuição mais concentrada na faixa acima de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

6 SMs, com 60% do déficit, pois, diferente do que acontece com o ônus excessivo, aqui não há limite de renda e pode incluir a coabitação voluntária.

Embora em linha com a distribuição do déficit do estado e o nacional, a distribuição chama atenção para o componente do ônus excessivo e indica que a Lei de HIS deverá ser indutora também da produção para aluguel.

Ainda segundo a FJP, são 6.562 domicílios considerados inadequados e 15.919 domicílios vagos em Ribeirão Preto.

O Cadastro da COHAB-RP, em março de 2010, quando da elaboração do PLHIS, apresentava 67 mil inscritos, com predominância de famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos, residindo há mais de 3 anos no município em imóvel alugado. Este cadastro soma hoje 62.099 cadastrados e apresenta as seguintes distribuições dos inscritos:

I - de renda:

Faixa de renda	%
$x \leq 937,00$	24%
$937,00 < x \leq 1400,00$	33%
$1400,00 < x \leq 1800,00$	18%
$1800,00 < x \leq 2350,00$	11%
$2350,00 < x \leq 3.600,00$	11%
$3600,00 < x$	3%

Entre os inscritos, 57% tem renda de até R\$1.400,00, indicando aí o recorte para uma sub-faixa de HIS.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

II - de gênero: 57% mulheres e 43% homens

III - de número de dependentes:

dependentes	%
1	65%
2	19%
3	11%
4 ou mais	5%

A produção habitacional destinada à baixa renda foi ampliada a partir de 2010 com a especialização de empresas de construção, por meio dos incentivos oferecidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Em Ribeirão, essa produção tem se concentrado no setor Norte, com as unidades destinadas à Faixa I em pontos extremos, no Noroeste da Cidade e para as Faixas II e III em áreas melhor consolidadas (Stecchini, 2016).

Faz-se necessário, portanto, arregimentar estímulos e incentivos que viabilizem o acesso à moradia para HIS e induzam essa produção, notadamente para as rendas mais baixas, de até R\$ 1.400,00.

Pelas razões expostas, do déficit por faixa de renda, é que o presente Projeto de Lei estabelece recorte especial, focando maiores incentivos para as soluções habitacionais voltadas para a demanda de até 1,5 (um virgula cinco) salário mínimo, nominando-a como HIS 1. A classe HIS 2 atenderá a demanda com renda acima de 1,5 s.m. até 3 (três) salários mínimos. Como HIS 3, ficarão enquadrados os possuem renda acima de 3 s.m até 6 (seis) salários mínimos, sendo que está última faixa terá menos incentivos que as anteriores.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS, 2010) estimou, naquele momento, um déficit quantitativo dentro dos assentamentos precários de 3.287 domicílios e um déficit quantitativo fora dos assentamentos precários a 18.573 domicílios, acrescidos de uma demanda demográfica prioritária (0 a 3 salários mínimos) de 17.183 domicílios. A partir dessas estimativas, calculou o volume de solo urbanizado necessário para o atendimento das necessidades habitacionais deste segmento de famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos em 3,185 milhões de m² até o ano de 2023. Esse cálculo utilizou como pressuposto uma distribuição de tipologia em 30% horizontal, 60% vertical e 10% de lotes urbanizados.

Levantamento da Secretaria de Planejamento identifica a quantidade de lotes existentes hoje no Município com menos de 20% de área ocupada:

Área do lote Quant de lotes

0-500m ²	44295
500-1000m ²	5423
1000-1500m ²	1968
1500-2000m ²	1314
2000-2500m ²	730
2500-3000m ²	424

Lotes com área de até 1.500m² somam 51.686 unidades.

A Lei Complementar nº 2.505/2012, hoje julgada inconstitucional, em seu artigo 117, previa a destinação preferencial das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) para a *“implantação de loteamentos ou outra forma de parcelamento do solo de interesse social, sempre de acordo com o interesse público e com a finalidade de assegurar moradia à população de*



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

média e baixa renda, vinculados a planos e programas habitacionais públicos e particulares". Em seu §4º, estabelecia que os projetos de parcelamento de interesse social, implantados pela iniciativa privada, somente poderiam ter as dimensões dos lotes, das unidades residenciais e das vias reduzidas, nos termos do parágrafo anterior e respectivo decreto regulamentador, quando se destinar e garantir a venda de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes ou unidades residenciais, às famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos, constantes em cadastro municipal.

Zonas Especiais de Interesse Social

Devido a importância de se trabalhar na Política Habitacional do Município estratégias urbano-fundiárias para promover o acesso ao solo urbanizado bem localizado para a população de baixa renda, o Plano Diretor aprovado em abril 2018 pela Lei 2.866, trouxe a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, abrangendo a demarcação de áreas para a regularização fundiária e dos vazios urbanos e imóveis não utilizados para serem destinados para habitação de interesse social, considerando o aumento da demanda por terrenos urbanos e as condições mais favoráveis para a aprovação de empreendimentos de interesse social, estabelecidas pelos programas habitacionais.

"No processo de construção de uma nova ordem urbanística, fundada no princípio da função social da propriedade, as ZEIS se consolidaram como um tipo especial de zoneamento, cujo principal objetivo é a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura, tanto por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários, quanto por meio da delimitação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados, destinados à produção de novas moradias populares." (MCidades, 2009)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Nesse Projeto de lei de HIS, as ZEIS compreendem a identificação de áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de soluções de moradia voltada à população de baixa renda, estimulando-se mecanismos para as melhorias urbanísticas no local e entorno, as recuperações ambientais e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a provisão e o incentivo para empreendimentos de novas habitações de interesse social e garantindo-se a dotação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e de comércio e serviços locais, necessários para a sustentabilidade dos moradores da área, cujas localizações estão definidas no Anexo V do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866/2018, e assim subdivididas:

- ZEIS 1 - Áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos e infraestrutura, com grande potencial para produção de soluções de habitação de interesse social.
- ZEIS 2 - Áreas ocupadas por comunidades em assentamentos precários e irregulares, com grande potencial de urbanização e produção de soluções de habitação de interesse social.

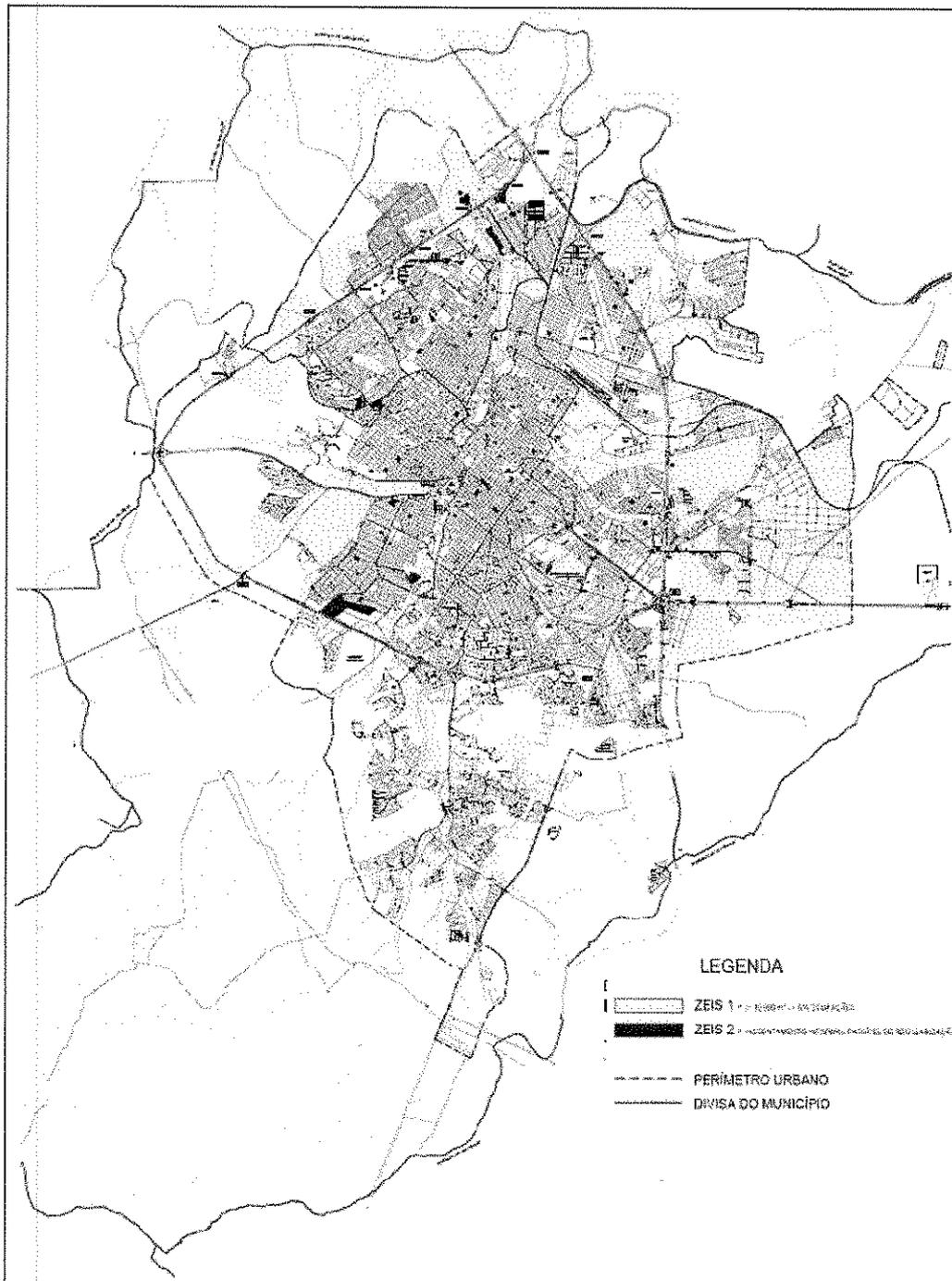
Destaca-se que essa delimitação das ZEIS promove a destinação de áreas localizadas internamente ao atual perímetro urbano, mesmo que possam apresentar maiores custos decorrentes do preço da terra, pois oferecem: melhores condições de mobilidade; disponibilidade de equipamentos urbanos e outros serviços complementares à residência; menores recursos gastos na expansão das redes, serviços e equipamentos urbanos; além da redução do custo social por favorecer que a população mais carente resida em áreas mais próximas do emprego e das regiões mais consolidadas da cidade.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

ZEIS-1					
	TOTAL	SETOR NORTE	SETOR SUL	SETOR LESTE	SETOR OESTE
Área (ha)	5.146,82	1.370,86	782,79	2.247,19	745,98
%	100,00	26,64	15,21	43,66	14,49

ZEIS-2					
	TOTAL	SETOR NORTE	SETOR SUL	SETOR LESTE	SETOR OESTE
Área (ha)	94,65	32,30	2,06	2,29	58,00
%	100,00	34,13	2,18	2,42	61,28

O PLHIS (2010) estima a demanda de área em solo urbanizado necessária para atender o déficit quantitativo dentro e fora dos assentamentos precários e, também, para atender a demanda demográfica futura prioritária (0 a 3 salários mínimos). Vale destacar que o déficit qualitativo nos assentamentos precários não demanda nova quantidade de solo urbanizado, pois o atendimento poderá ser feito na própria área do assentamento.

PLHIS – 2010 – DEMANDA POR DOMICÍLIOS

DEFICIT EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	3.287 DOMICÍLIOS
DEFICIT FORA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	15.286 DOMICÍLIOS
DEMANDA DEMOGRÁFICA PRIORITÁRIA (0 A 3) - 2023	17.183 DOMICÍLIOS
TOTAL	35.756 DOMICÍLIOS

PLHIS – 2010 – ESTIMATIVA DA NECESSIDADE DE TERRA URBANIZADA (2010-2023)

TIPOLOGIA	HORIZONTAL	VERTICAL	LOTE URB.	TOTAL
PERCENTUAL	30%	60%	10%	100%
FRAÇÃO MÉDIA	100 m2	80 m2	125 m2	-
UNIDADES	10.727	21.454	3.576	35.756
TOTAL DE TERRA	1.072.695 m2	1.716.311 m2	446.956 m2	3.235.962 m2

Considerando a previsão do PLHIS para a demanda de terra urbanizada, o PL prevê a obrigatoriedade de destinação do mínimo de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

10% do total de área delimitada como ZEIS, para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

TOTAL DE ÁREA EM ZEIS 1	ESTIMATIVA DE APROVEITAMENTO DA ÁREA PARA LOTES	MÍNIMO DE ÁREA EM ZEIS DESTINADA A HIS
51.468.200 m ²	45% - 24.107.190 m ²	10% - 2.410.719 m ²
TOTAL DE ÁREA EM ZEIS 2		946.500 m ²
TOTAL		3.357.219 m ²

Esse percentual de destinação de área para HIS considera a garantia de área para atendimento da demanda estimada pelo PLHIS no Município, no entanto, é esperado que o conjunto dos dispositivos de incentivo e indução da produção de HIS apresentados no Projeto de lei de Habitação de Interesse Social, promovam o atendimento à essa demanda também fora das áreas demarcadas como ZEIS.

O Projeto de lei prevê ainda que o Poder Executivo considerará, na definição da proporção da área de ZEIS1 a serem efetivamente destinadas para este fim, o tamanho das glebas ou áreas disponíveis e a quantidade de moradias ou oferta de soluções de HIS na região, buscando evitar grandes aglomerações de HIS.

Os Parâmetros Especiais para HIS

A legislação municipal vigente institui parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, e normas edilícias que diretamente afetam o melhor aproveitamento do solo urbano⁵ e especialmente a adequada disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos urbanos. Essa característica impacta negativamente o custo da terra urbanizada e das habitações, diminuindo

⁵ Conforme destacado pelo PlanHab: “Na maior parte dos municípios brasileiros, as leis de uso e ocupação do solo – zoneamento – e demais regulações locais destinam um grande percentual do território urbano para as tipologias habitacionais correspondentes aos produtos imobiliários de alta e média renda”. Plano Nacional de Habitação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

a oferta e aumentado as dificuldades de acesso à moradia pela população de baixa renda. Por isso, o estabelecimento de parâmetros especiais, em conjunto com as demais disposições previstas no PL, induz e incentiva a produção de soluções de moradia e habitação de interesse social (HIS), de modo a ampliar a oferta e melhorar as condições de acesso para a população de baixa renda.

“Para entender o fundamento desse tipo de dispositivo, devemos comparar o padrão urbanístico resultante da aplicação da legislação de parcelamento do solo com o padrão existente nos assentamentos precários. A enorme distância que existe entre ambos nos aponta a necessidade de disciplinar um padrão intermediário que visa, ao mesmo tempo, reduzir o custo da produção habitacional de interesse social e ampliar as possibilidades de oferta de moradia digna, regularmente inserida no espaço urbano e atendida por infraestrutura básica, equipamentos e transporte urbano, segurança, conforto e qualidade ambiental.” (M. Cidades-2009)⁶

De maneira geral, esses parâmetros especiais foram estipulados de modo a criar uma gradação crescente de incentivos na medida que as soluções de Habitação cumprem com os objetivos e diretrizes da Política Urbana e da Política de Habitação, emanadas pelo atual Plano Diretor (PD) do município. Assim, os critérios para esses parâmetros consideram as situações do espaço urbano consolidado, a localização e disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, a disponibilidade fundiária de áreas, a indução dos empreendimentos de menor escala e para a produção de moradia para as famílias de menor renda, entre outros critérios.

⁶ Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos Brasília: Ministério das Cidades. Dezembro de 2009



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

urbanizado, às famílias inscritas no cadastro municipal, conforme a distribuição por classe de HIS estabelecido no Projeto. Para os lotes vinculados à produção de HIS, torna-se obrigatória a destinação de parte do potencial construtivo, relativo ao coeficiente de aproveitamento básico (CAb), que lhe é gratuito, para a construção de unidades de moradia HIS.

Dos Instrumentos de indução de HIS

A expansão exacerbada da área urbana impõe um incremento do custo social, repassado ao conjunto da população e especialmente sentido pelos segmentos de menor renda. Esse aumento do custo social explica, em parte, o crescente número de assentamentos precários, majoritariamente localizados na Zona de Urbanização Preferencial e avançando sobre áreas ambientalmente sensíveis e de risco. Como forma de induzir a prevalência de um modelo de desenvolvimento urbano equilibrado e adequado à infraestrutura e serviços públicos, a proposta de utilização de instrumentos para indução de HIS, para além do aumento da oferta de soluções de moradia e habitação em face ao crescente déficit de habitações para a população de baixa renda, busca que a distribuição espacial das habitações de interesse social se dê em áreas urbanas mais adequadas ao adensamento, melhores servidas de infraestrutura e serviços públicos, próximas dos eixos estruturantes do transporte coletivo e das áreas provedoras de emprego. Assim, o presente PL propõe que em todos os critérios de incentivo e indução, para todos os efeitos, a distribuição de soluções de moradia e habitação de HIS priorize:

- viabilizar diferentes soluções de HIS em conformidade com as necessidades habitacionais e potencialidades do município;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

- induzir a produção de soluções de HIS no entorno dos eixos de circulação, reduzindo a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- induzir a produção de soluções de HIS nas áreas desocupadas ou subutilizadas localizadas na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP;
- viabilizar a produção de soluções de HIS em áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou em glebas ainda não parceladas demarcadas como ZEIS 1;
- promover a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares demarcados como ZEIS 2, podendo incluir ainda a produção de unidades destinadas a HIS.



Exemplo: Conjunto habitacional misto. Para garantir a integração do conjunto de habitação social à sua rica vizinhança, o projeto articulou a verticalização do programa de moradia a um embasamento constituído por três equipamentos públicos – Restaurante Escola, Unidade Básica de Saúde e Creche – orientados tanto para a comunidade moradora como para o público das grandes empresas próximas, inserindo o conjunto na economia e no cotidiano da região- Jd. Editi, São Paulo – MMBB – fonte: <https://www.archdaily.com.br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

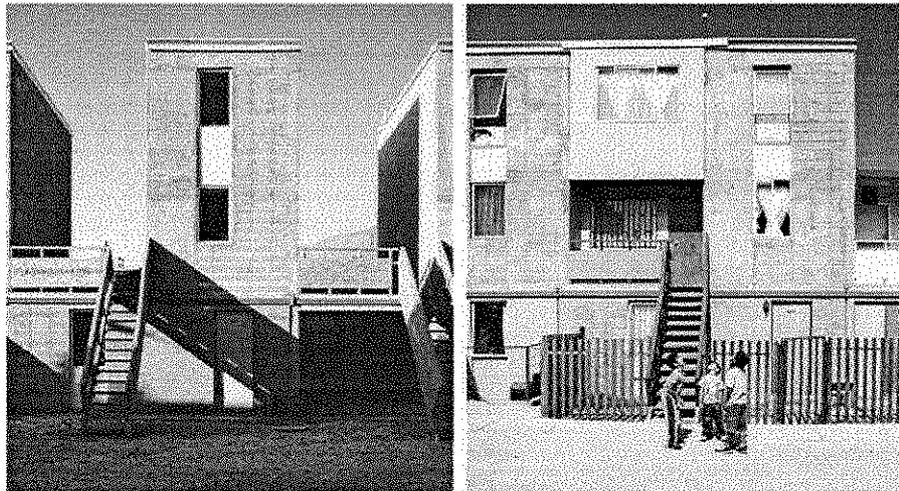
Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Especificações mínimas da unidade de HIS

O PL dispõe sobre um dimensionamento mínimo dos ambientes, considerando as condições adequadas de desempenho térmico da edificação, que possibilitam melhor aproveitamento construtivo e redução do custo de produção das unidades habitacionais.

Também foi definido dois tipos de unidade habitacionais:

- unidade padrão – considera o mínimo de área e de ambientes para atendimento de uma família média. Em soluções de menor área obrigatória a previsão de ampliação.



Exemplo: unidade de moradia com possibilidade de ampliação - Iquique, Tarapacá, Chile – Arq. Alejandro Araveña – fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>

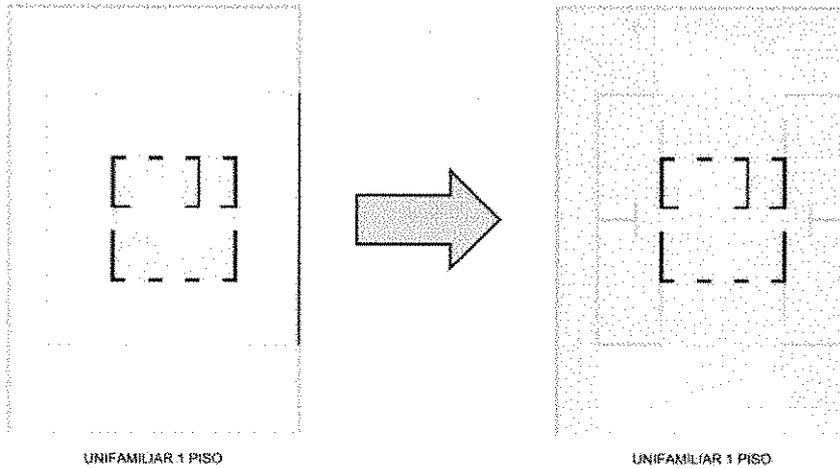
- unidade evolutiva – considera a edificação mínima para solução de moradia, com previsão de ampliação para unidade padrão. Essa unidade permite o mais baixo custo de produção e é especialmente indicada para as famílias de maior vulnerabilidade. A ampliação se dá por meio de autoconstrução assistida por profissional técnico responsável.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

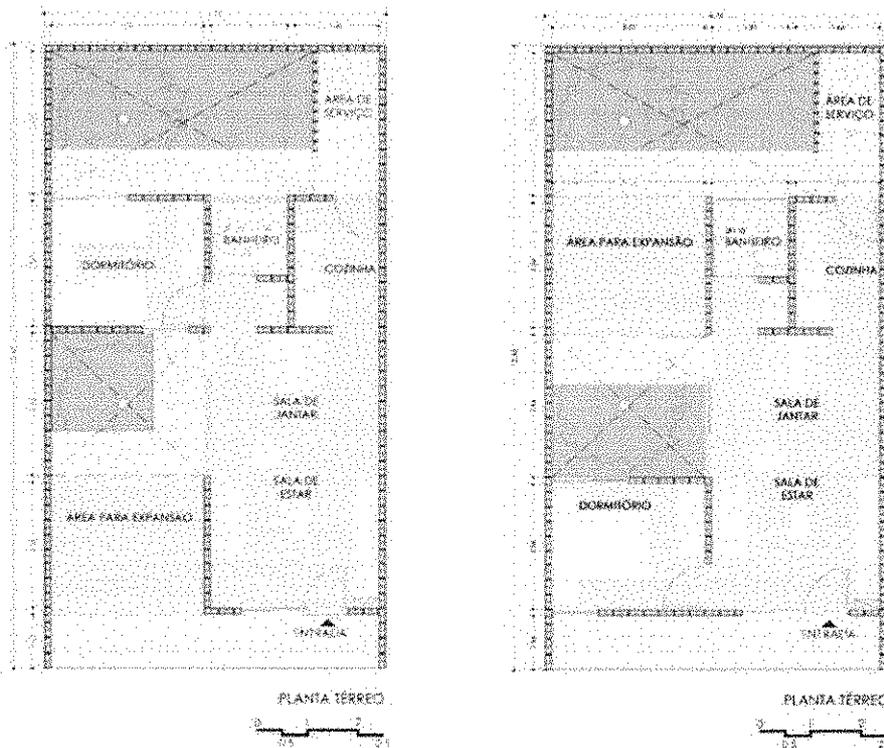
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito



Exemplo: unidade de evolutiva com previsão de ampliação – fonte:
<https://www.archdaily.com.br/br/888895/arquitetos-propoem-120-habitacoes-sociais-incrementais-e-flexiveis-para-iqitos-peru>

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - POSSIBILIDADE DE EXPANSÃO



Exemplo: unidade de padrão com previsão de ampliação. CODHAB - DF -
Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura para Habitação de
Interesse Social – Arq. Fabricia Zulin – fonte:
<http://www.codhab.df.gov.br/concursos/habitacoes-interesse-social>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

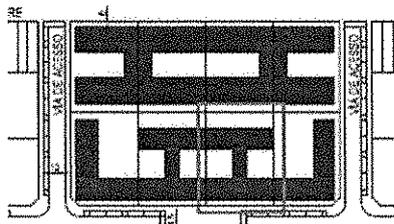
Ampliação da Taxa de Ocupação para unidades HIS

A taxa de ocupação se refere ao percentual da área do lote que pode ser ocupada por edificação. A taxa de ocupação especial foi definida:

- em função das dimensões mínimas do lote para HIS, pois permite uma maior ocupação da área do lote;
- como incentivo aos EHIS ao permitir a ampliação da taxa de ocupação em função da produção de unidades HIS-1 e 2.

Diminuição dos Recuos Urbanísticos

Os recuos se referem aos afastamentos obrigatórios das edificações em relação às divisas de lotes e de vias públicas, e também com relação às outras edificações em um mesmo lote. As edificações de HIS poderão usufruir de recuos especiais para o gabarito básico (de 10,60m). Esses recuos especiais favorecem o aproveitamento construtivo ideal para a sustentabilidade do ambiente urbano, priorizando os lotes de até 1.500m², e para a implantação das edificações de HIS com até 5 pavimentos de acordo o padrão do sistema viário do local. Portanto, a flexibilização dos parâmetros de recuos está relacionada ao tamanho do lote e sua localização.



ÁREA DO LOTE	825,00 M ²
NÚMERO DE UNIDADES	36 + TÉRREO COMERCIAL
NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADO	122
DENSIDADE POPULACIONAL LÍQUIDA	1,478,78 HAB./HA

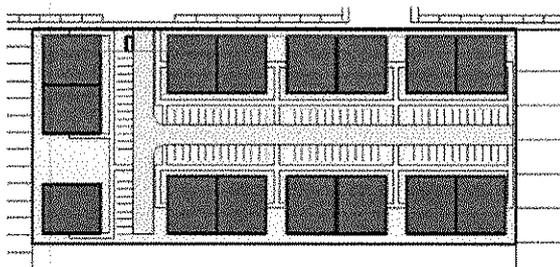
Simulação: acima - Lotes plurifamiliares de até 1.500 m² com parâmetros mais flexíveis para esses lotes menores, como a retirada dos recuos frontais e laterais e vagas de estacionamento, espera-se promover a utilização desta tipologia em lotes existentes e sua produção em novos loteamentos – abaixo - Lotes plurifamiliares até 20.000m² com a retirada de parâmetro como exigência de 1 vaga p/ unidade, recuo frontal de 5 m, sistema de lazer concentrado e proporcional ao número de unidade é possível melhorar significativamente o potencial construtivo desta tipologia. fonte: Sec. Planejamento e Gestão Pública.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito



ÁREA DO LOTE	8.687,50 M ²
NÚMERO DE UNIDADES	300
NÚMERO DE HABITANTES ESTIMADO	1.020
DENSIDADE POPULACIONAL LÍQUIDA	1.174,10 HAB/JHA

Redução das reservas de áreas de lazer condominiais

A legislação municipal vigente exige a reserva de espaços de lazer em função da área do empreendimento ou em relação ao número de unidades habitacionais. Esse espaço impõe um menor aproveitamento construtivo ao terreno, aumentando o custo de produção das unidades habitacionais e o custo de manutenção desses espaços (taxas condominiais). Isso causa o desestímulo de produção da Habitação de Interesse Social e problemas pós-ocupação.

Nesse sentido a proposta do PL dispõe sobre menor exigência de reserva de área de lazer interna aos condomínios, ao passo que visa estimular o uso dos espaços públicos destinados ao lazer da população.

Diminuição da exigência para vagas de estacionamento

Outro parâmetro estabelecido pela atual legislação, a exigência de alocação de vagas de estacionamento de automóveis na proporção mínima de 1 vaga por unidade habitacional, inclusive para as casas, impõe restrições ao potencial construtivo e onera o custo da unidade habitacional, mesmo aos que não possuem veículos.

Considerando isso e também a priorização do transporte coletivo e dos meios não motorizados no desenvolvimento sustentável, este PL faculta a alocação de vagas de estacionamento particulares, considerando-se critérios de tamanho e localização do lote para EHIS, ou



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

diminui a exigência para demais situações previstas, impondo limite ao número total de vagas de automóveis. Nesse sentido, também há disposição sobre a previsão de bicicletário nos empreendimentos de HIS.

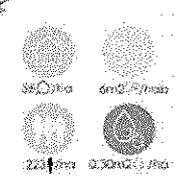
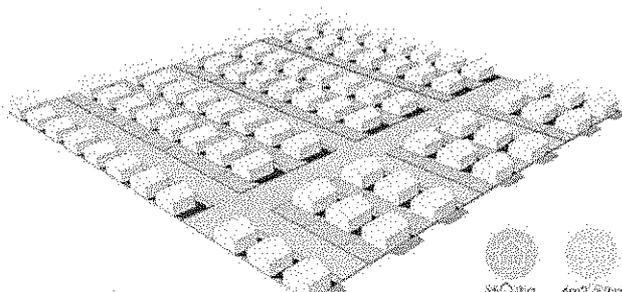
Padrões diferenciados de dimensionamento de lotes

Para os Parcelamentos do Solo de Interesse Social (PIS), o PL dispõe sobre dimensionamentos mínimos e máximos dos lotes, considerando os padrões de projeto das tipologias de edificação (unifamiliar e plurifamiliar), que induzem à melhor eficiência das infraestruturas urbanas e serviços. O dimensionamento mínimo considera, também, a redução de custo de implantação e valor de venda, viabilizando a compra por famílias de menor renda. Para esse lote mínimo, o PL prevê a disponibilização de projeto e assistência técnica aos beneficiários.

MODELO DE URBANIZAÇÃO DISPERSA

26%	48%	9%	17%
Área coberta	Espaço verde privado		Vazio
3050,74m ²	7000m ²	1350 m ²	2406m ²
Superfície construída	Superfície construída		Superfície construída

ÁREA TOTAL: 13806,74m²



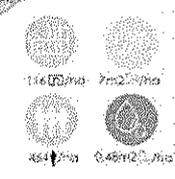
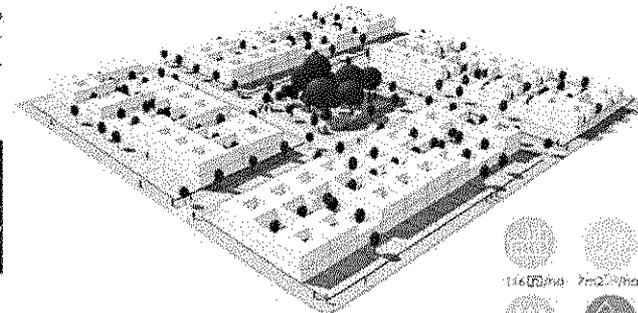
UM PROJETO URBANO SUSTENTÁVEL

A consciência das consequências dos processos de urbanização e expansão da mancha urbana é essencial para o desenvolvimento das propostas urbanas atuais. A discussão contemporânea advoga, maioritariamente, pela utilização de modelos compactos: com maiores densidades, um consumo de solo mais otimizado e, portanto, menos agressivo com o meio ambiente, maior diversidade e consequentemente maior coesão social. Além disso, o modelo compacto também otimiza a distribuição de infraestrutura pública, serviços, equipamentos e comércio, favorecendo uma vida cotidiana de maior qualidade.

MODELO DE URBANIZAÇÃO COMPACTA

35%	33,95%	22,75%	8%
Área coberta	Espaço verde privado	Espaço verde público	
4800m ²	4688m ²	3138,98m ²	1179 m ²
Superfície construída	Superfície construída	Superfície construída	

ÁREA TOTAL: 13806,74m²



Exemplo: Padrão de desenvolvimento adequado com lotes de dimensões reduzidas. CODHAB - DF - Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura para Habitação de Interesse Social – Arq. Fabricia Zulin – fonte: <http://www.codhab.df.gov.br/concursos/habitacoes-interesse-social>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Redução das exigências de áreas públicas

Nos atuais parâmetros da legislação vigente, os parcelamentos destinam a maior parte da área da gleba para as finalidades de áreas públicas, como áreas verdes, institucionais e sistema viário. Considerando as situações especiais de uso e de eficiência da infraestrutura e dos serviços públicos, o PL propõe parâmetros e soluções que consideram a existência de áreas públicas no entorno e o dimensionamento e localização do lote, dispondo sobre redução de reservas de áreas públicas e possibilidade de conversão dessas reservas em contrapartida, como a construção de equipamentos públicos e ou produção de unidades habitacionais destinadas ao HIS.



Ex. Areas públicas subutilizadas Subsetor O-12, Ribeirão Preto- fonte: Sec. Planejamento e Gestão Pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Criação de novas tipologias viárias com dimensionamento reduzido

Sistema viário

Rua José Rios Rodrigues - Ribeirão Preto SP

- Categoria: Via de acesso
- Uso: Residencial unifamiliar
- Largura aprox.: 14 m
- Comprimento: 100 m



- Faixa de circulação de pedestres obstruída por rampas de acesso de veículos aos lotes e mobiliário urbano;
- Falta de espaço nas calçadas para implantação de árvores de maior porte e mobiliário urbano;
- Leito carroçável subutilizado;

Situação existente em Ribeirão Preto – fonte: Sec. Planejamento e Gestão Pública.

As disposições vigentes sobre o dimensionamento mínimo do sistema viário condicionam os loteamentos a destinar grande parcela de área para essa finalidade. Muitas vezes essa infraestrutura está superdimensionada e ociosa. Essa situação produz o encarecimento dos custos de implantação e manutenção das áreas urbanas.

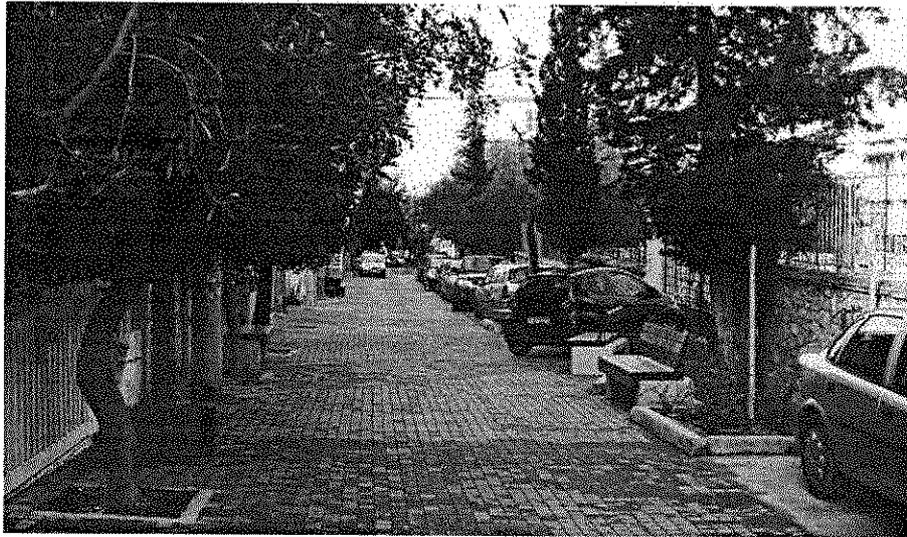
Dessa constatação parte a proposta de complementar disposições da legislação vigente, de modo a estabelecer novas tipologias viárias adequadas tanto as densidades e dimensionamentos de lotes previstos quanto aos preceitos da mobilidade urbana e desenvolvimento sustentável.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito



Exemplo: via compartilhada – fonte: <http://www.utopia-landscapes.gr/index.php?project=18&language=engl>

Considerações finais

O presente Projeto de lei estabelece uma parametrização que, a despeito de todo o cuidado técnico envolvido, resulta de um processo participativo, que inclui uma série de oitivas e revisões para a conjunção de reivindicações, originadas em demandas e expectativas diversas, encaminhadas por diferentes setores. É absolutamente necessário, portanto, que sua aplicação seja constantemente monitorada e submetida a avaliações para aferir se os princípios norteadores e objetivos estabelecidos estão sendo alcançados e em que medida.

Ademais, por ser aplicada ao longo do tempo sobre um tecido urbano e sobre um mercado habitacional que se desenvolve de forma dinâmica, fruto de uma série de fatores, é fundamental que a Lei sofra revisões, sempre fundamentadas no resultado das análises e novos estudos realizados.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Não obstante, é preciso atentar que, por mais assertiva que seja a parametrização estabelecida em Lei, a promoção da habitação digna e suficientemente integrada do ponto de vista urbanístico é tarefa complexa que exige, ainda e sobretudo, uma atuação concertada da municipalidade, abrangendo a articulação da iniciativa privada, desde pequenos e médios produtores de moradia, até grandes empresas, a organização das demandas e projetos de interesse dos movimentos de moradia, as possibilidades de financiamento e subsídios existentes no SFH e também em fundos dos três níveis de governo, recursos privados, entre outros.

No âmbito municipal, é preciso salientar mais uma vez, para o fato de que a Lei de HIS antecede a revisão da LPUOS, e que os parâmetros que vierem a ser definidos devem estar compatíveis com a presente Lei, garantindo a esta última maior flexibilidade, sempre no intuito de induzir e estimular a produção de HIS, sem prejuízo, repise-se da nova LPUOS aprimorada se necessário for.

Expostas, dessa forma, as razões que justificam a propositura, aguardamos que a mesma seja apreciada e votada por esse Nobre Legislativo, nos termos do artigo 42 da Lei Orgânica do Município, ao tempo em que colocamos a disposição a equipe técnica e o Secretário de Planejamento e Gestão Pública para apresentar estas justificativas e outras informações que as Comissões Temáticas da Câmara Municipal e os senhores Vereadores entenderem necessários.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Sem outro particular, aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência, os protestos de alto apreço e distinta consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

À SUA EXCELÊNCIA
IGOR OLIVEIRA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NESTA