



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Plano Diretor Municipal de Medianeira 2021

*Revisão do Plano Diretor
Participativo Urbano e Rural 2007*

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DE OBRAS PÚBLICAS

JOÃO CARLOS ORTEGA Secretário

LÚCIO TASSO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

JOÃO CARLOS ORTEGA Superintendente

ALVARO JOSÉ CABRINI JUNIOR Superintendente Executivo

JOSE ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças

CAMILA MILEKE SCUCATO Diretora de Operações

VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador de Operações

RODRIGO JOSÉ KUSMA Coordenador de Tecnologia da Informação

FABIO FUMAGALLI VILHENA DE PAIVA Coordenador ER Maringá

RAFAEL GUSTAVO MANSANI Coordenador ER Ponta Grossa

FRANCISCO LUIS DOS SANTOS Coordenador de ER, RMC e Litoral

RAFAEL DA SILVA SCHIAVINATO Coordenador ER Cascavel

CELSO CARLOS CAROLLO SILVESTRI Coordenador ER Guarapuava

ANDRÉ COTRIN ABDO Coordenador ER Londrina

MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA

Prefeito

2020 - RICARDO ENDRIGO

2021 - ANTÔNIO FRANÇA BENJAMIM

Vice Prefeito

2020 - JOSÉ VANI GRASSI

2021 - EVANDRO ROHLING MEES

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Plano Diretor Municipal de Medianeira 2021

*Revisão do Plano Diretor
Participativo Urbano e Rural 2007*

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 145/2019

REF.: TOMADA DE PREÇOS NA MODALIDADE TÉCNICA E PREÇO Nº 06/2019

Fevereiro/ 2022



APRESENTAÇÃO

Este documento contempla a Análise Temática Integrada da revisão do Plano Diretor Participativo Urbano e Rural de Medianeira PDUR de 2007, quanto aos Instrumentos Urbanísticos. Os serviços prestados decorrem do Contrato de Prestação de Serviços nº 145/2019, celebrado entre a empresa Tese Tecnologia Arquitetura e Cultura Ltda. e a Prefeitura Municipal de Medianeira. Está em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Tomada de Preços na modalidade Técnica e Preço nº 06/2019, referente à contratação de empresa especializada para a Revisão do Plano Diretor de Medianeira.



SUMÁRIO

SUMÁRIO	5
LISTA DE FIGURAS	6
LISTA DE TABELAS	6
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	7
1. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	12
1.1. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INSTITUCIONALIZAR O PROCESSO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE	13
1.2. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INDUZIR O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO	14
1.2.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO	14
1.2.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO	16
1.2.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	18
1.2.4. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	20
1.2.5. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV	21
1.3. INSTRUMENTOS DESTINADOS À REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS	23
1.3.1. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	23
1.3.2. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	25
1.3.3. ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	26
REFERÊNCIAS	27



LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: ÁREAS SUJEITAS AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO.....	15
FIGURA 2: ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO	18
FIGURA 3: ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	20
FIGURA 4: FUNCIONAMENTO DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	21
FIGURA 5: LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INVASÃO PASSÍVEIS DE CRIAÇÃO DE ZEIS 1.....	25

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: ÁREAS DE INVASÃO PASSÍVEIS DE CRIAÇÃO DE ZEIS 1.....	24
--	----



RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

CONSULTORIA CONTRATADA

TESE TECNOLOGIA ARQUITETURA E CULTURA LTDA

COORDENAÇÃO

MIRNA CORTOPASSI LOBO

Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2

COORDENAÇÃO TÉCNICA

VANESSA BOSCARO FERNANDES

Arquiteta e Urbanista CAU A37721-0

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

MIRNA CORTOPASSI LOBO

Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2

SANDRA MAYUMI NAKAMURA

Arquiteta e Urbanista CAU A28547-1

DIOGO CORTOPASSI LOBO

Engenheiro Civil CREA/PR 53933/D

LIDIA SAYOKO TANAKA

Engenheira Ambiental CREA/PR 87131/D

FRANCISCO DE ASSIS MENDONÇA

Geógrafo, CREA/PR 27916/D

ANA PAULA WOSNIAK

Geóloga, CREA/PR 30050/D

JACKSON TEIXEIRA BITTENCOURT

Economista, CORECON/PR 5954

BRUNO DESCHAMPS MEIRINHO

Advogado, OAB/PR 48641

DENISON BARCIK ALVES

Administrador CRA/PR 20-31109

ANA MARIA LORICI SANTIN

Cientista Social

SAMIRA DE ARAUJO BOAZA

Assistente Social CRESS/PR 5452

EQUIPE TÉCNICA COMPLEMENTAR

CAROLINE NAYARA RECH

Arquiteta e Urbanista CAU 202924-3

GABRIELA GROSSI F. DE PELLEGRINI

Arquiteta e Urbanista CAU 211793-2

BRUNO RUCHINSKI DE SOUZA

Engenheiro Civil, CREA/PR 155298/D

VANESSA BOSCARO FERNANDES

Arquiteta e Urbanista CAU A37721-0

CRISTINA HARUMI WASHIMI

Arquiteta e Urbanista CAU 275790-7

EQUIPE DE APOIO

HELLEN CHAIANE DOS SANTOS

Administrativo / Financeiro

ALBERTO LOPES DAL'OSTO

Administrativo / Logística



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL 2020

Instituída pelo **DECRETO Nº 087/2020**, de 05 de março de 2020

COORDENAÇÃO

CARLA OTT Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO PATRIMÔNIO

ERCI BALDISSERA Gestor de Negócios
ADRIANA MEOTTI Profissional em Processos Gerenciais
ALBERTO DELA JUSTINA Negociador Imobiliário, CRECI-PR F24279
CANDIDA FACHINETTO PAZ Arquiteta e Urbanista, CAU A49223-0
CARLA OTT Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0
CARLOS DIAS ALVES Economista, CORECON/PR 5.595/6
DEVANI AMORIM LOPES Técnica Ambiental
MARCOS GIOVANI RIGOTTI Tecnólogo em eletromecânica
MARIA JAQUELINA STEINBACH Administradora
MICHELLE SEBEN Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1
ROSELI SPIELMANN Assistente Social, CRESSs/PR 6602
VANIA RAQUEL FURMANN MOREIRA Bacharel em Direito
DINAMAR SIRLEI ARAÚJO MAZZUCCO Gestor Público
MAURO ALVES PINTO Coronel da Reserva da Polícia Militar do Paraná
FRANCIELE BADO Jornalista, MTB 0011240/PR
JOSÉ ROBERTO BARBOSA DE OLIVEIRA Publicitário e profissional de marketing
ALVARO ALLAN ZANELLA Bacharel em Direito
MARINÉS PIRES FAQUIM Profissional em Processos Gerenciais

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

EDUARDO BARATTO Engenheiro Civil, CREA-PR 86.819/D
WALTER RICARDO SCHUELER Engenheiro Civil, CREA-PR 135.896/D

PROCURADORIA

MARCELO OSCAR KUSMIRSKI Advogado, OAB/PR 31.477
MIRNA LOI SCHIZZI Advogada, OAB/PR 6331
SERGIO AUQUSTO MITTMANN Advogado, OAB/PR 040021
ANTONIO HENRIQUE MARSARO JUNIOR Advogado, OAB/PR 28214
STELLA CRISTINA BRANDENBURG Advogada, OAB/PR 046818

SECRETARIA DE AGRICULTURA SUSTENTÁVEL E ABASTECIMENTO

DILVO JOSÉ BERNARDON Técnico em Contabilidade
GREISE LEONHARDT Técnica em Gerenciamento Ambiental
PERCY MARCOS MARCOLLA Técnica Ambiental

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SOLANGE APARECIDA DE LIMA Contadora
KATHIERE DE OLIVEIRA Nível Médio
PAULO RICARDO SCHNEIDER Gestor Comercial



SECRETARIA DE FINANÇAS

CARLOS ALBERTO CAOVI
ADILSON FERREIRA GOMES
CARLOS EDUARDO FRANZES

Contador, CRC/PR 018257/0-0
Gestor Empresarial
Auditor - Bacharel em Direito e Ciência da
Computação
Gestor Público
Gestora Pública e Contadora, CRC/PR 043498-0

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA

CLAIR TEREZINHA RUGERI
MARIA HELENA BARP
TELMO LUIZ DE MARQUE

Bacharel em Letras
Pedagoga
Nível médio

SECRETARIA DA SAÚDE

DAYSE ANA ALBERTON CAVALLERI
RENATA BERTA ALÉSSIO
LUCIANO FRANCIELI MARSARO
DIONIR MACIEL PEDROZO
SEBASTIÃO MARCOLINO DA SILVA

Administradora
Enfermeira, COREN 222113
Administrador Hospitalar, CRA/PR 15.540
Técnico em Segurança do Trabalho, TEM/PR 4396-6
Técnico em Enfermagem e Gestão Pública

SECRETARIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

DELDIR BERTA ALÉSSIO
CHRISTIANE ZANETTE MONDARDO
JOYCE GRACIELLE CHIES BILSKI

Bacharel em Ciências
Assistente Social, CRESs 5938 - 11ª Região
Gestora Ambiental

SECRETARIA DE ESPORTES

JOSELITO MUNIZ DOS SANTOS
JOÃO ALEXANDRE HENTZ

Educador Físico
Administrador, CRA/PR 20-20199

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL 2021

Instituída pelo **DECRETO Nº 311/2021**, de 18 de junho de 2021

COORDENAÇÃO

CARLA OTT
MICHELLE SEBEN

Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0
Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

SOLANGE APARECIDA DE LIMA
ADIRLENE APARECIDA MOURA HORONZI
ADRIANA MEOTTI
BEATRIZ REGINA FIEBIG
CANDIDA FACHINETTO PAZ
CARLA OTT
DINAMAR SIRLEI ARAÚJO MAZZUCCO

Secretária de Administração e Planejamento
Chefe de Departamento Executivo
Profissional em Processos Gerenciais
Arquiteta e Urbanista, CAU A179737-9
Arquiteta e Urbanista, CAU A49223-0
Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0
Gestor Público



EDNA MARIA JULIÃO	Gestora Pública
MARCOS GIOVANI RIGOTTI	Tecnólogo em eletromecânica
MARIA JAQUELINA STEINBACH	Administradora
MICHELLE SEBEN	Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1
ROSELI SPIELMANN	Assistente Social, CRESs/PR 6602
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS	
ISAIAS FRANÇA BENJAMIM	Secretário de Obras e Serviços Públicos
IGOR EDUARDO GRANDE	Engenheiro Civil, CREA-PR 101329/D
KAIO CESAR RAMOS MACIEL	Engenheiro Civil, CREA-PR 175142/D
PROCURADORIA	
ANTONIO HENRIQUE MARSARO JUNIOR	Advogado, OAB/PR 28214
VITOR EDUARDO FROSI	Procurador Geral - Advogado, OAB/PR 36904
SECRETARIA DE AGRICULTURA SUSTENTÁVEL E ABASTECIMENTO	
SEBASTIÃO ANTONIO	Secretário de Agricultura Sustentável e Abastecimento
EDUARDO ZIGLIOLI	Eng. Ambiental e Mestrado Téc. Ambiental.
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	
MARCIA HANZEN	Secretária de Desenvolvimento Econômico
SIMONE MATTOS	Administradora
SECRETARIA DE FINANÇAS	
MARTA REGIANA RIBEIRO FRACARO	Secretária de Finanças
CARLOS EDUARDO FRANZES	Auditor - Bacharel em Direito e Ciência da Computação
CLEITON LUIZ WELTER	Ciências Contábeis
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA	
CLAIR TEREZINHA RUGERI	Secretária de Educação
FRANCIELE PEREGO GARCIA	Professora - Mestrado Educação Matemática
SECRETARIA DA SAÚDE	
ROSANGELA FIAMETTI ZANCHETT	Secretária de Saúde
LUCIANA FRANCIELI MARSARO	Administradora Hospitalar, CRA/PR 15.540
SECRETARIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL	
ADRIANO BOTH	Secretário de Assistência Social
CHRISTIANE ZANETTE MONDARDO	Assistente Social, CRESs 5938 - 11ª Região
SECRETARIA DE ESPORTES	
VOLMIR ANTONIO BEGNINI	Secretário de Esportes

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – CMP 2020

Instituído pelo **DECRETO Nº 516/2019**, de 17 de dezembro de 2019

PRESIDENTE

ERCI BALDISSERA

Secretário de Administração e Planejamento



REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E ESTADUAL

ERCI BALDISSERA	Representante do Poder Público Municipal
CARLA OTT	Representante do Poder Público Municipal
ALCEDIR BIESDORF	Representantes do Poder Público Estadual - Emater
SIMONE RODRIGUES AQUINO	Representantes do Poder Público Estadual - Sanepar
ANDERSON VOGELMANN	Representante da Câmara Municipal
REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL	
ADEMIR PEREIRA DA SILVA	Representante do Segmento Empresarial
LUIZ DA ROSA	Representante do Segmento dos Trabalhadores
DORVALINO ABATTI	Representante da Associação de Moradores de Área Urbana
OTACILIO JOSE VIAPIANA	Representante da Associação de Moradores da Área Rural
SILVANA TEREZINHA CARNEIRO	Representante dos Movimentos Populares

CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – CMP 2021

Instituída pelo **DECRETO Nº 302/2021**, de 14 de junho de 2021

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E ESTADUAL

SOLANGE APARECIDA DE LIMA	Representante do Poder Público Municipal
CARLA OTT	Representante do Poder Público Municipal
ALCEDIR BIESDORF	Representantes do Poder Público Estadual
SIMONE RODRIGUES AQUINO	Representantes do Poder Público Estadual
ANDERSON VOGELMANN	Representante da Câmara Municipal
REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL	
ADEMIR PEREIRA DA SILVA	Representante do segmento Empresarial
LUIZ DA ROSA	Representante do segmento dos Trabalhadores
DORVALINO ABATTI	Representante da Associação de Moradores de Área Urbana
OTACILIO JOSE VIAPIANA	Representante de Associação de Moradores da Área Rural
SILVANA TEREZINHA CARNEIRO	Representante dos movimentos populares

SUPERVISÃO SEDU/PARANACIDADE

MARISTELA DE PAULA MULLER
Analista de Desenvolvimento Municipal

1. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001) - em seu artigo 4º, define um extenso conjunto de instrumentos capazes de fornecer aos municípios as condições necessárias para concretizar uma política urbana pautada pela garantia da função social da propriedade e o direito de todos à cidade. Segundo José dos Santos Carvalho Filho, os instrumentos são classificados em geral, quando forem úteis para toda e qualquer cidade, e específicos quando atenderem às situações particulares de cada cidade.

As leis municipais que instituem os Planos Diretores Municipais estabelecem os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação. Legislam, também, sobre os instrumentos de planejamento, jurídicos, urbanísticos e de regularização fundiária. Adicionalmente, regulamentam os instrumentos tributários e financeiros, considerados pela política urbana, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, assim como os demais instrumentos de desenvolvimento não mencionados na Lei Nacional.

De acordo com o Estatuto da Cidade, são considerados instrumentos da política urbana:

- Os planos (nacionais, regionais e municipais), dentre eles o Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Ambiental, Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual, Gestão Orçamentária Participativa, Planos, Programas e Projetos Setoriais, Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- Institutos tributários e financeiros, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Contribuição de Melhoria, Incentivos Fiscais e Financeiros;
- Institutos jurídicos e políticos, os quais são: a Desapropriação, Servidão Administrativa, Limitações Administrativas, tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, instituição de Unidades de Conservação, instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Direito de Superfície, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Alteração de Uso, Transferência do Direito de Construir (TDC), Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Regularização Fundiária, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, referendo popular e plebiscito;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

Os instrumentos podem ser absorvidos total ou parcialmente pelos Planos Diretores, sendo opcionalmente regulamentados em legislação específica e, posteriormente, aplicados no prazo máximo definido em lei. Contudo, de acordo com IPEA (2014), um maior detalhamento

a priori, sem a necessidade de regulamentações futuras, permitiria a operacionalização dos Planos Diretores, dentro do contexto da política urbana municipal.

A escolha dos instrumentos deve corresponder àqueles que, de certa forma, estão mais presentes no ideário urbano, possuir caráter tácito pretendido e possibilitar a atuação de forma integrada ou integradora de outros instrumentos. Tal integração, poderia ser analisada a partir da construção, previsão e detalhamento de um circuito de intervenção no espaço urbano, que traria os instrumentos urbanísticos como ferramenta transformadora da cidade, considerando especialmente, o ordenamento do espaço urbano, a recuperação das mais-valias fundiárias urbanas e a provisão habitacional e a capacidade efetiva de ação transformadora do Plano Diretor Municipal (IPEA, 2014).

Segundo IPEA (2014) entende-se que os instrumentos utilizados de maneira isolada não seriam mecanismos suficientes para transformar com profundidade a realidade das cidades. Isto porque, no processo de urbanização brasileiro, articulam-se a ocupação desordenada do solo urbano, a injusta distribuição de ônus e benefícios da urbanização e a insuficiente provisão habitacional, à qual se soma a desigualdade de oportunidades no acesso à terra. Portanto, devido a sua complexidade, a aplicação e implementação efetiva dos citados instrumentos demandam uma capacidade técnica por parte dos técnicos municipais, de forma que possam compreendê-los e operacionalizá-los no âmbito do município.

Vale lembrar também que estes instrumentos são ferramentas para garantir uma resposta aos pactos globais, como a Agenda 2030 e os ODS, de forma a buscar a redução das desigualdades socioespaciais e da pobreza, reforçando a importância do acesso à terra com infraestrutura e o direito à moradia digna.

O IPEA (2014) também ressalta que os instrumentos urbanísticos podem ser classificados em três grupos (Brasil, 2001), sendo eles: i) aqueles designados a institucionalizar o processo de gestão democrática da cidade; ii) os destinados a induzir o uso e a ocupação do solo; e iii) os destinados à regularização de áreas urbanas. Com base nesta classificação aborda-se a seguir os instrumentos de interesse de utilização e aplicação no Município de Medianeira.

1.1. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INSTITUCIONALIZAR O PROCESSO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

A Lei do Plano Diretor nº 01/2007 (MEDIANEIRA, 2007) prevê em seu Artigo 98 e Anexo VI, instrumentos de democratização da gestão urbana e municipal, aqueles instituídos pelos Arts. 2º, 43 e 45 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e salvaguardados pelos princípios fundamentais da Constituição Federal (BRASIL, 1988), quais sejam:

- Debates, audiências e consultas públicas;
- Conferências e fóruns;
- Conselhos;



- Estudos Prévios de impacto de vizinhança;
- Iniciativa popular de planos, programas e projetos de lei;
- Orçamento participativo.

O Poder Público Municipal de Medianeira poderá estimular, ainda, a criação de outros espaços de participação popular, conforme se fizer necessário.

1.2. INSTRUMENTOS DESTINADOS A INDUZIR O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei do Plano Diretor Municipal, conforme mencionado, estabeleceu a aplicação de alguns instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, inclusive com a regulamentação e leis específicas.

Tendo em vista a realidade e as necessidades municipais, além das discussões em reuniões e oficinas técnicas, propõe-se a utilização dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- 1) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo; e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- 2) Direito de Preempção;
- 3) Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- 4) Consórcio Imobiliário;
- 5) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- 6) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- 7) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- 8) Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social.

A seguir são definidos cada um destes instrumentos elencados acima, sendo estabelecido os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação dos mesmos no território municipal, sempre em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

1.2.1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO

A retenção especulativa de imóvel urbano ocorre quando o respectivo proprietário não investe em seu terreno e também não o vende, esperando que seu valor de mercado aumente ao longo do tempo, em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público e, também, por agentes privados.

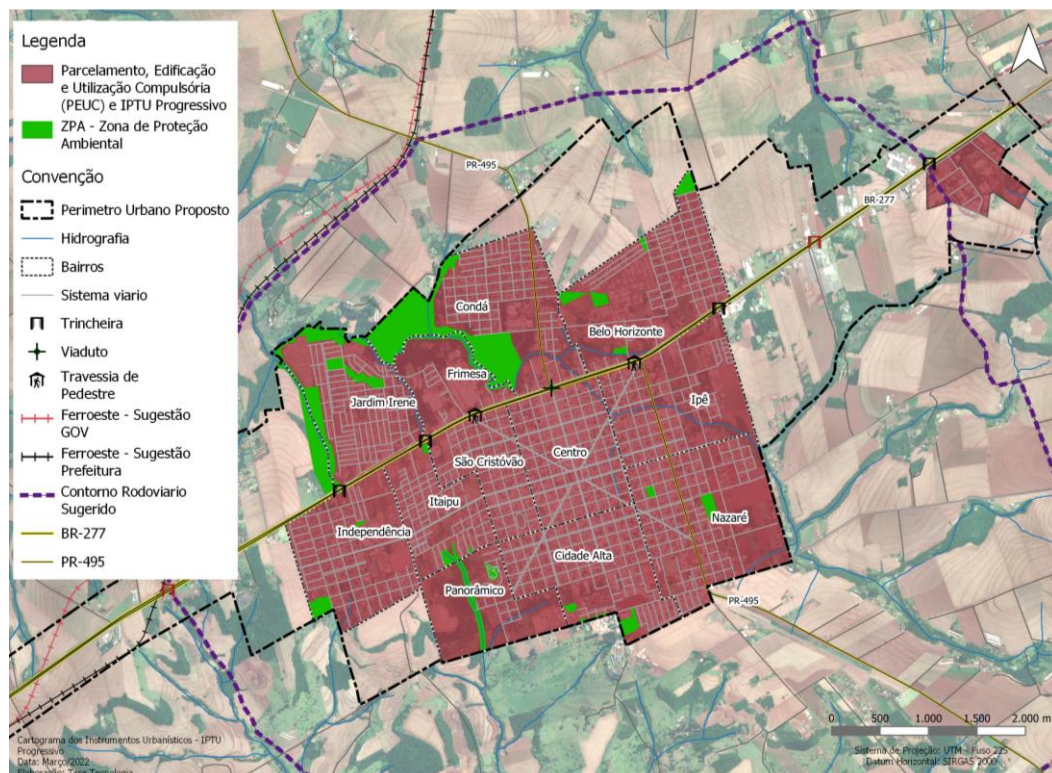
O prejuízo que a ociosidade de imóveis pode causar à população de uma cidade é o alto custo, por habitante, de equipamentos e serviços públicos. Isso acontece quando muitos terrenos permanecem baldios no interior de bairros já consolidados e quando, ao redor da cidade, se multiplicam loteamentos e conjuntos residenciais, dispersos, em área ainda não urbanizada e distantes dos locais onde há oferta de empregos, comércio e serviços urbanos.

Na sede urbana e área industrial de Medianeira já há a previsão legal e utilização da **Compulsoriedade** do Aproveitamento do solo urbano por meio da Lei Nº 589/2016 (MEDIANEIRA, 2016), que prevê a aplicação do instrumento **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios** do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, seguido do **Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo**¹ e **desapropriação-sanção**.

Destaca-se que se considera como subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior a 0,25 do coeficiente de aproveitamento do imóvel. Busca-se assim, otimizar os investimentos públicos realizados e penalizar o uso inadequado, fazendo com que a propriedade urbana cumpra a sua função social.

Propõe-se a manutenção das áreas de aplicação deste instrumento na sede urbana (perímetro vigente e área industrial), conforme **FIGURA 1**, a seguir.

FIGURA 1: ÁREAS SUJEITAS AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO



¹ O IPTU progressivo no tempo está na sequência das sanções previstas pelo art. 182 da Constituição Federal, que se vincula ao não cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.



O proprietário do imóvel que tenha sido constatado não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado será notificado, na forma do art. 5º, §2º e 3º, da Lei Federal 10.257/01, para, no prazo de 1 (um) ano, realizar o projeto para parcelamento ou edificação de sua propriedade/imóvel com a obediência dos parâmetros urbanísticos, comprometendo-se a iniciar as obras no prazo de até 2 (dois) anos de sua aprovação e concluí-las no prazo de até 5 (cinco) anos, sob pena de, vencido qualquer dos prazos, haverá a punição por meio de tributo de valor crescente, ano a ano, denominada de **imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo**². O IPTU progressivo no tempo se dará mediante majoração da alíquota ao dobro daquela aplicada no ano anterior, e assim sucessivamente, limitada à alíquota máxima de 15%, iniciando em 3% no primeiro ano, sendo aumentado para 6% o segundo 12% no terceiro e passando para 15% a partir do quarto ano, pelo prazo de cinco anos consecutivos. Findado o prazo de cinco anos, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o poder público municipal poderá proceder à **desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública**, na forma do art. 8º da Lei Federal 10.257/01. Caso o proprietário cumpra as obrigações exigidas, o município voltará a cobrar a alíquota normal.

Ressalta-se que as melhores perspectivas de efetividade do IPTU progressivo no tempo ocorrerão proporcionalmente a um adequado e atualizado sistema de cobrança, em especial a atualização do cadastro imobiliário.

1.2.2. DIREITO DE PREEMPÇÃO

O instrumento Direito de Preempção garante ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Significa que o proprietário que intenciona vender seu imóvel deve, em primeiro lugar, comunicar ao Poder Público, o qual, caso seja viável e tenha interesse, poderá adquirir o bem nas condições apresentadas por oferta feita por terceiros.

O proprietário que possua qualquer área contida dentro dos limites especificados que estão sujeitos a aplicação deste instrumento, deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel, tendo o Poder Público o prazo de 30 dias a partir da notificação para exercer o seu direito de preferência. Esta notificação deverá ser anexada proposta de compra, assinada por terceiro interessado, estipulando preço, condições de pagamento e prazo de validade. Após o recebimento da notificação o município terá 15 dias para providenciar a avaliação do valor do imóvel e apresentar a decisão do Prefeito Municipal quanto a aquisição ou não do imóvel ofertado. Decorrido o prazo de 30 dias corridos, contados da protocolização da notificação mencionada e sem manifestação definitiva da parte do Poder Público, o proprietário poderá

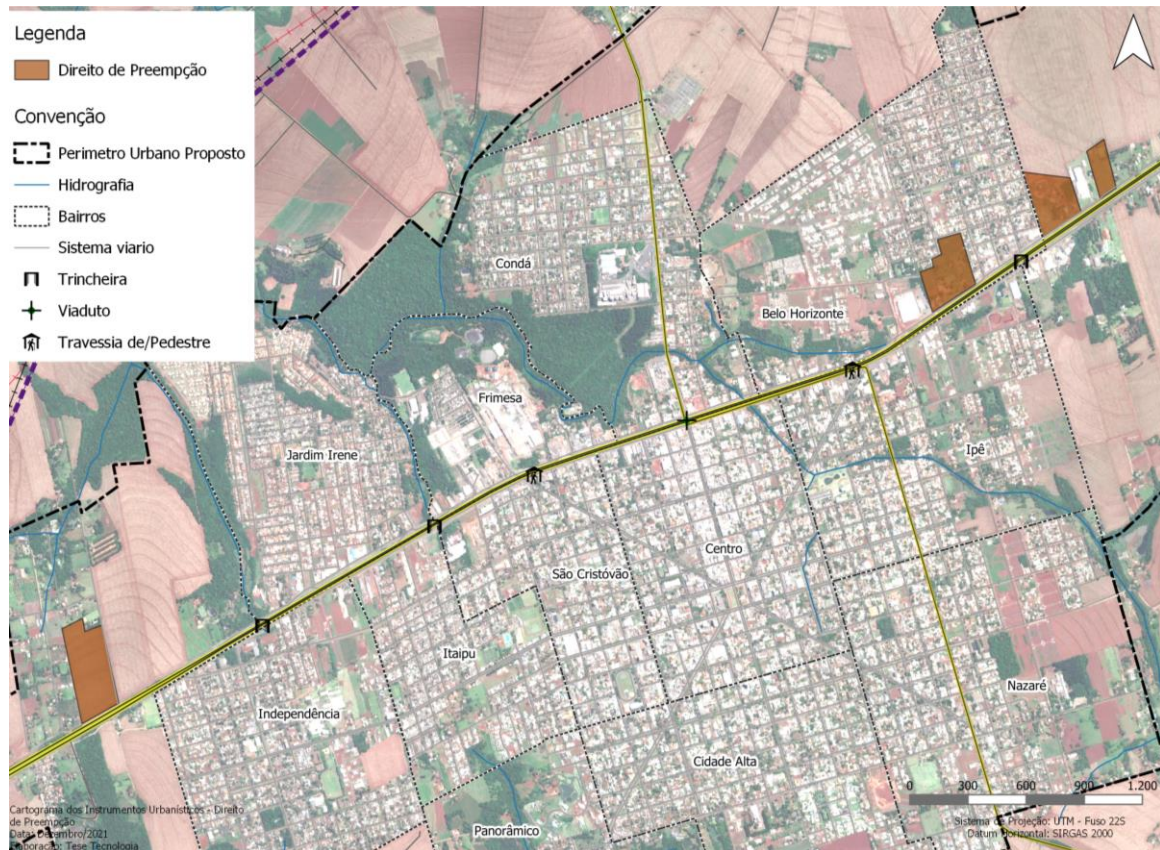
² O IPTU progressivo no tempo está na sequência das sanções previstas pelo art. 182 da Constituição Federal, que se vincula ao não cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.



alienar o imóvel ao terceiro interessado, nas condições comunicadas através da notificação, devendo apresentar em 30 dias corridos a cópia do documento público de alienação do imóvel. Caso o proprietário venha a alienar algum dos imóveis demarcados sem notificar o município, ou o fizer em condições diversas daquelas notificadas, será nula de pleno direito, podendo o Município adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação da Planta Genérica de Valores, ou pelo valor indicado na notificação, sendo aplicado o que for menor.

O Direito de Preempção deve ser regulamentado por legislação específica, na qual constem as áreas de interesse do Poder Público, bem como a vigência do instrumento, que não deve ultrapassar 5 anos, podendo ser renovável após decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25º da Lei Federal nº 10.257/2001. Também devem ser explícitas as intenções do Município com esses terrenos, criando a obrigatoriedade de cumprimento das mesmas. O instrumento é desejável para que o Município adquira terras que possam ser destinadas a equipamentos de uso comunitário, infraestrutura, áreas verdes e parques ou ainda habitação de interesse social. Caso o Poder Público exercite o direito de preempção em desacordo com às finalidades listadas para o imóvel, estará sujeito às sanções administrativas estabelecidas pelo inciso III do Art. 52 da Lei Federal nº 10.257/2001.

Propõe-se a aplicação do direito de preempção na sede urbana de Medianeira para as áreas indicadas na **FIGURA 2**. Tratam-se de áreas potenciais para implantação de equipamentos públicos, como por exemplo o novo terminal rodoviário e/ou o terminal intermodal. Contudo, podem-se estabelecer novas áreas cuja destinação seja: produção de habitação social, melhorias no sistema viário urbano, implantação de parques públicos, dentre outros.

FIGURA 2: ÁREAS SUJEITAS AO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Fonte: PMM, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

1.2.3. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município, nos termos da Lei, que permite ao proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de forma a induzir o desenvolvimento urbano através do adensamento de determinadas áreas providas de infraestrutura, de forma a promover um melhor aproveitamento do investimento público, ao mesmo tempo em que recupera para a coletividade a valorização imobiliária gerada por ações públicas, com o objetivo de promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O instrumento segue as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade sobre a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” e a “recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos” (incisos IX e XI do artigo 4º - Lei Federal nº 10.257/2001 – BRASIL, 2001). Além disso, ressalta a separação do direito de construir do direito de propriedade e o cumprimento da função social da propriedade, premissas que sustentam o argumento da legitimidade de o Poder Público recuperar para a coletividade o efeito da valorização imobiliária proporcionada por investimentos públicos.

Sua aplicação demanda a definição na Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto ao coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente máximo de aproveitamento, bem como do número máximo de pavimentos. Essas definições implicam na concordância entre as possibilidades de adensamento com a capacidade de suporte da infraestrutura e atendimento de serviços públicos, evitando sua sobrecarga. Para exercer o coeficiente de aproveitamento máximo, no caso da OODC, o proprietário ou incorporador deverá adquirir o potencial junto à Prefeitura Municipal.

A OODC altera apenas os parâmetros relativos ao coeficiente de aproveitamento (CA) e a altura da edificação, sendo mantidas as exigências de recuos, taxa de ocupação e taxa de impermeabilização definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada zona.

Para Medianeira, propõe-se a utilização da OODC nos setores e zonas elencados abaixo e ilustrados na **FIGURA 3**, de forma a possibilitar maior verticalização e densificação de áreas que já dispõem de significativa infraestrutura instalada, para possibilitar o incremento de número de pavimentos:

- Setor de Comércio e Serviço Especializado (SCSE);
- Setor de Indústria e Serviço (SIS);
- Zona Industrial 1 (ZI-1);
- Zona Industrial 2 (ZI-2);
- Zona Central (ZC);
- Zona de Alta Densidade (ZAD);
- Zona de Média Densidade (ZMD);
- Zona de Baixa Densidade (ZBD).

O cálculo da contrapartida deve considerar o valor por metro quadrado do terreno (valor venal, podendo ser aquele utilizado como base para cálculo do IPTU) do proprietário que está solicitando potencial construtivo e o coeficiente de aproveitamento básico do mesmo, definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo adotada a seguinte fórmula:

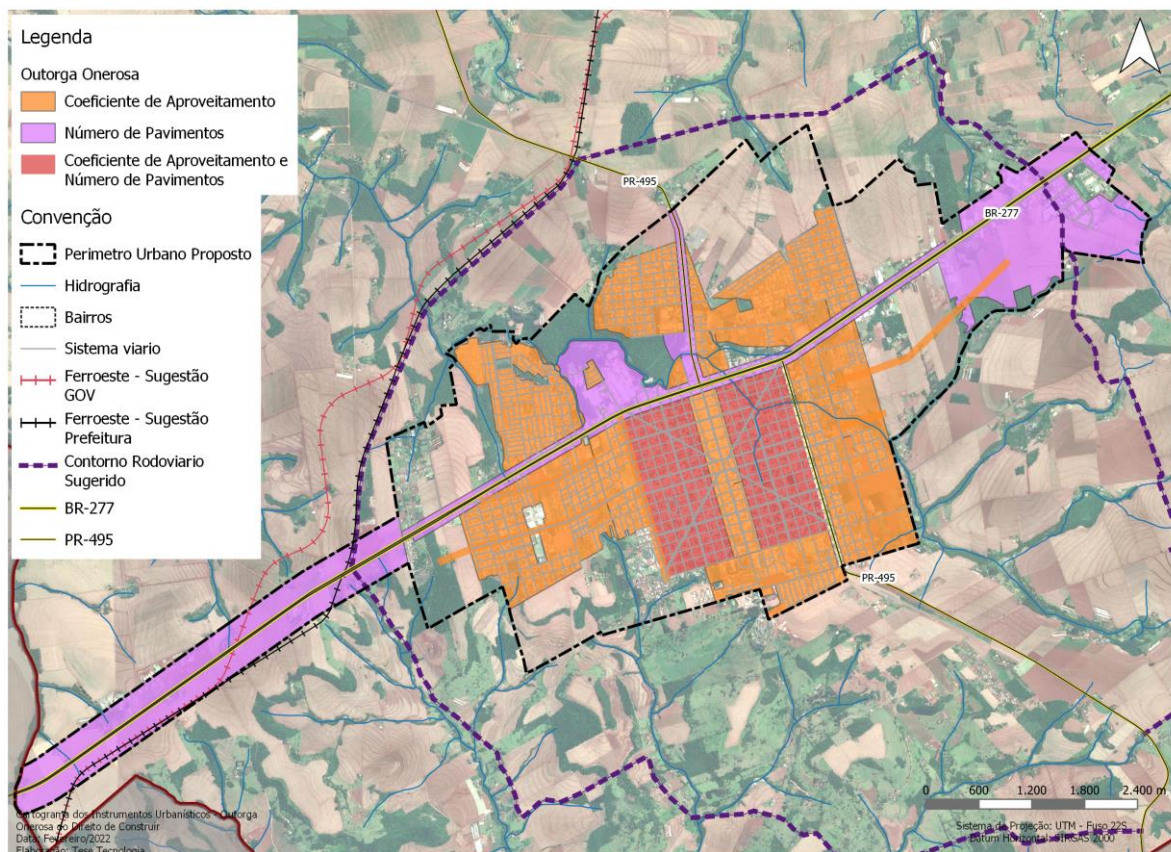
- **CF = ACO x (2 x VPGV)**, na qual o CF corresponde à contrapartida financeira pelo potencial construtivo adicional, o ACO à Área Construtiva Outorgada e o VPGV ao valor do metro quadrado da Planta Genérica de Valores do Município.

As contrapartidas serão pagas em espécie, sendo estes recursos destinados pelo Poder Público, o qual definirá anualmente a aplicação dos recursos para as seguintes finalidades:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social (através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS);
- execução de programas de regularização fundiária (reserva fundiária);
- promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Para obter a permissão de edificar, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado segundo a fórmula anteriormente mencionada. Após esta etapa será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção segundo o definido na zona. No caso de entidades públicas e empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições anteriormente mencionadas.

FIGURA 3: ÁREAS SUJEITAS À OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Fonte: PMM, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

1.2.4. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

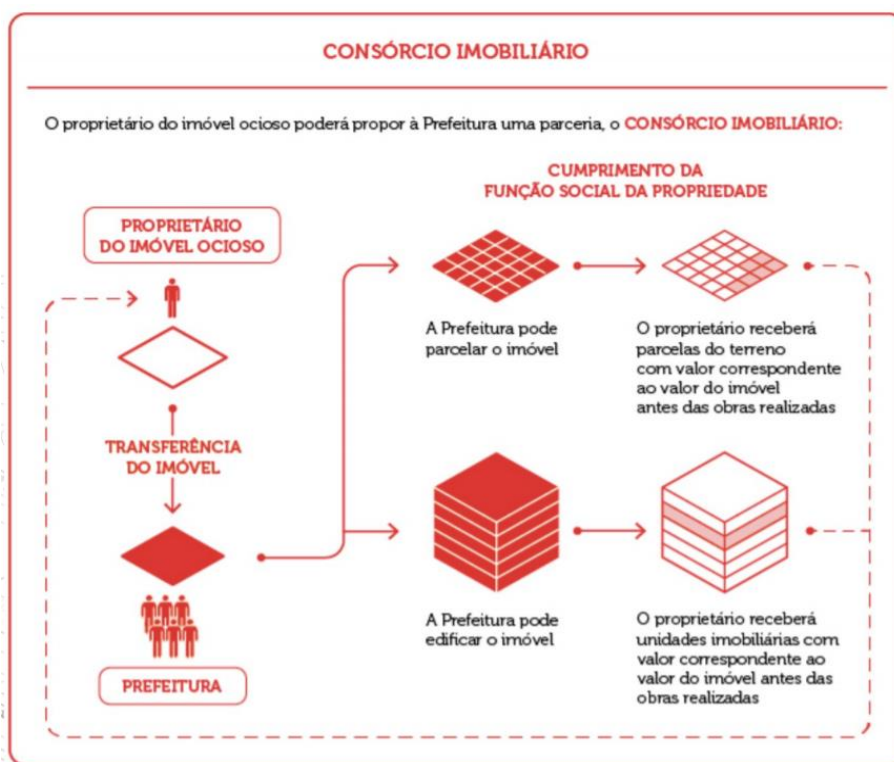
O consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio da qual o proprietário, pode propor transferir ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, receber como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Para isto o poder público deverá executar em até 15 dias, um estudo de viabilidade financeira, quanto ao valor do imóvel, e das obras e construções necessárias, de forma a determinar o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal de Medianeira e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que:

I - Tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;

II - Contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, sujeitos à notificação para o parcelamento ou edificação compulsórios (PEUC).

FIGURA 4: FUNCIONAMENTO DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo - Lei Municipal 16.050/2014.

1.2.5. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Sabe-se que qualquer atividade na cidade gera impactos ao seu redor, sendo eles levados em consideração quando são definidos os parâmetros de uso e ocupação do solo, diferenciados para cada zona da cidade.

Entretanto, existem atividades que interferem na dinâmica urbana de tal forma a Lei de Uso e Ocupação do Solo sozinha não é suficiente para a indução ao desenvolvimento urbano. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui um instrumento de avaliação individual e cuidado prévio a instalação de empreendimentos de grande impacto, que embasa à tomada de decisões dentro do escopo da gestão democrática da cidade, sendo sua elaboração obrigatória para a concessão de alvarás de construção e localização nos casos estabelecidos pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Sua elaboração e aprovação consiste em processo democrático participativo que permite a avaliação comunitária dos resultados impactantes da implantação de determinado empreendimento, sendo obrigatória a participação popular, geralmente por meio da realização de audiência pública para avaliação coletiva da viabilidade ou não de empreendimentos de impacto.

É um documento público destinado a apreciar os efeitos da implantação de um empreendimento de qualquer natureza sobre sua vizinhança, imediata ou distante, o qual será elaborado por profissionais das diversas áreas de conhecimento envolvidas, avaliado por equipe capacitada da gestão pública, podendo ser um conselho específico, comissão ou câmara técnica para sua avaliação, o qual versa, no mínimo, sobre os seguintes temas:

- descrição minuciosa do empreendimento pretendido;
- localização do empreendimento, em relação ao zoneamento, sistema viário, redes de infraestrutura e serviços públicos, comportando ainda a localização de todos os equipamentos públicos existentes ou projetados num raio de 1000m do local;
- relação das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento, com menção inclusive do número de empregos diretos e indiretos, sendo neste último caso obrigatória a justificativa e cálculo detalhados;
- apreciação dos impactos sobre o meio ambiente, geração de tráfego, solicitação à infraestrutura de saneamento, energia e comunicações, bem como estimativa do impacto sobre os equipamentos públicos implantados ou a implantar;
- proposta de medidas mitigadoras dos impactos, que poderão incluir suporte financeiro ou físico ao reforço da infraestrutura viária, de saneamento, de energia e comunicações, bem como sobre os equipamentos públicos a serem impactados;
- proposta de medidas compensatórias à comunidade.

Ressalta-se que o EIV não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido conforme termos da legislação ambiental.

Em Medianeira, propõe-se a apresentação de EIV às atividades inseridas no perímetro urbano, que se enquadrarem nos seguintes parâmetros:

- Edificações destinadas a uso não habitacional com área construída igual ou superior a 10.000 m²;
- Atividades industriais, de comércio ou de serviços consideradas de natureza perigosa, nociva ou incômoda³, independente do porte.

³ De acordo com a classificação da natureza das atividades constantes no Anexo da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

1.3. INSTRUMENTOS DESTINADOS À REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

1.3.1. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

A expressão “interesse social” está intimamente ligada ao atendimento das necessidades das camadas mais vulneráveis da população, ou seja, à redução das desigualdades econômicas e sociais, promovendo o direito à vida digna, acesso à moradia, serviços básicos de saúde, cultura e lazer.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são um instrumento de política urbana e habitacional que surgiu na década de 80 em alguns municípios brasileiros, como forma de associar ações de melhoria da infraestrutura em assentamentos precários, com a legalização e garantia da posse aos moradores.

A definição de um tipo especial de zoneamento tem por principal objetivo a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura. A delimitação de ZEIS pode incluir áreas com ocupações irregulares ou que englobem regiões com imóveis vazios e/ou subutilizados, onde seja possível a implementação de programas habitacionais. Além disso, a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos asseguram um menor interesse do mercado imobiliário nestas regiões, possibilitando a permanência das classes mais baixas nessas áreas, sem que estas sofram com os efeitos da gentrificação. Portanto, a instituição de ZEIS serve para garantir a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente, bem como prover o município de áreas passíveis de produção de unidades de interesse social (loteamentos ou habitações).

Contudo, a qualidade e a efetividade das ZEIS dependerão fundamentalmente do compromisso político e técnico, de uma gestão urbana eficiente, da participação popular e da dotação de recursos públicos, destinados à adoção de medidas corretivas e integrativas para a efetivação da requalificação dessas áreas (CALDAS, 2009).

Em Medianeira ocorrem duas situações, existem as áreas que demandam da Regularização Urbanística Fundiária, incluindo a realocação das moradias que estão sobre APPs e as áreas vazias ou subutilizadas podem servir para produção futura de moradias e atendimento do déficit habitacional do município. Tendo em vista a necessidade de maiores aprofundamentos e articulações da gestão pública para definições adequadas de áreas de ZEIS, estas serão definidas e criadas posteriormente ao PDM em legislação específica. Porém, todo o embasamento dado pelo presente PDM deverá ser levado em consideração. Sugerem-se duas opções de ZEIS, a saber:

As **ZEIS 1 - voltadas à regularização fundiária**, denotam a expressão de uma **intenção** de regularização fundiária de área total ou parcial que, para efetivamente ocorrer, necessitará

de ações jurídicas do poder público, somadas a gestões ou investimentos diretos para a dotação de infraestruturas e serviços previamente inexistentes ou precários. Além de aplicação de diversas vertentes de trabalho social com a população beneficiária, uma vez que o processo de regularização, conforme o conceito ampliado, não se resume apenas à integração física dos assentamentos à cidade formal.

As **ZEIS 2 - voltadas à produção de moradia** (estoque de áreas), referem-se a espaços planejados, com diferenciação de parâmetros urbanísticos para a área, mais flexíveis que o lote mínimo padrão da cidade, limitando o interesse dos empreendedores imobiliários formais sobre esse espaço urbano, condicionando-o à provisão habitacional com características de interesse social.

Assim, a **ZEIS 1 para regularização fundiária**, está prevista para as áreas de invasão, passíveis de regularização, conforme demonstra a **TABELA 1** e **FIGURA 5**, as quais necessitarão de Planos Específicos de Regularização, Urbanização e Realocação parcial de famílias. Ressalta-se a necessidade de atualização e compatibilização do Plano de Habitação de Interesse Social (PLHIS) para as adequadas delimitações. Em momento oportuno, o município procederá à definição, demarcação e regulamentação legal de áreas de ZEIS, especialmente áreas vazias e potenciais para produção futura de moradias.

TABELA 1: ÁREAS DE INVASÃO PASSÍVEIS DE CRIAÇÃO DE ZEIS 1

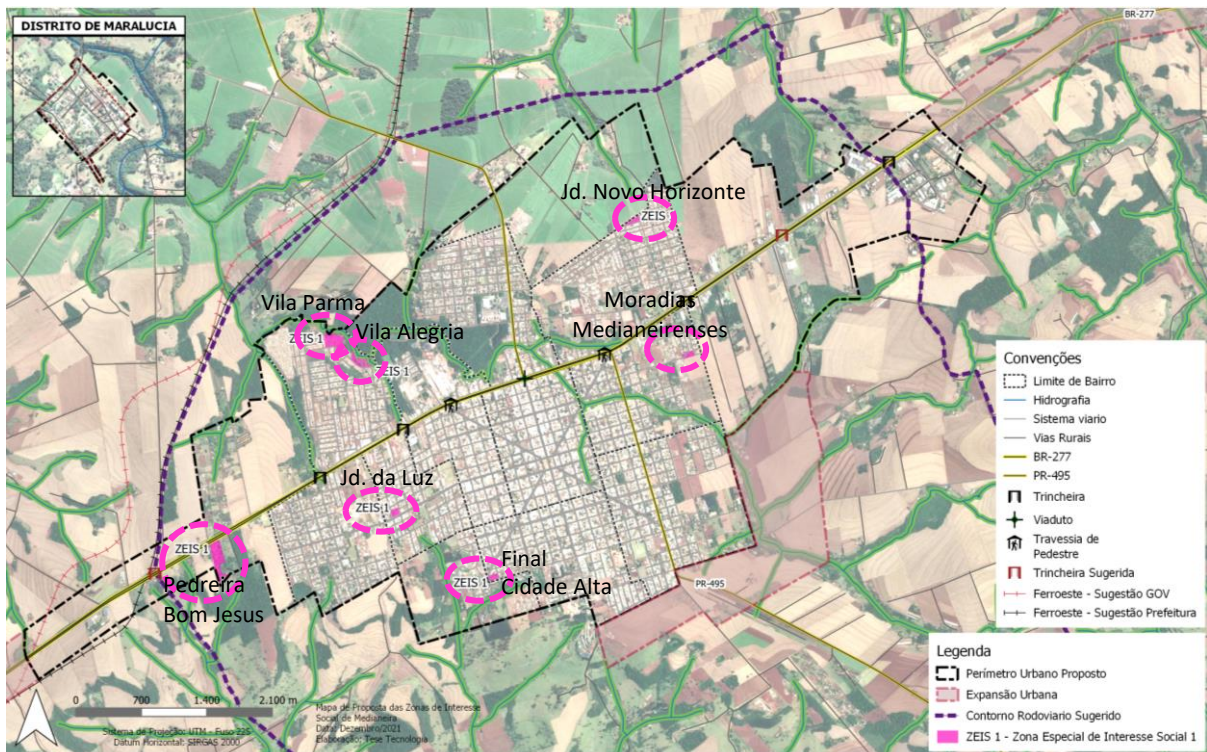
OCUPAÇÃO IRREGULAR	TOTAL DE DOMICÍLIOS	FONTE DAS INFORMAÇÕES	ENCAMINHAMENTOS *
1 IPEZINHO	98	- Em área de APP - Alto risco de inundação	REASSENTAMENTO TOTAL
2 ÁREA INSTITUCIONAL LOTEAMENTO SANTA INÊS	57	- Área Institucional - Parcialmente em área de APP - Médio risco de inundação	REASSENTAMENTO TOTAL
3 VILA NOVA (LOTEAMENTO MORADIAS MEDIANEIRENSES)	50	- Área Institucional e via pública	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 10 FAMÍLIAS.
4 VILA OPERÁRIA	15	- Área Institucional e via pública	Em discussão
5 JARDIM NOVO HORIZONTE	82	- Área Institucional	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 20 FAMÍLIAS.
6 VILA ALEGRIA	60	- Em área de APP - Alto risco de inundação	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 20 FAMÍLIAS.
7 VILA PARMA	160	- Área Institucional	Em discussão
8 JARDIM DA LUZ - ITAIPU	50	- Adensamento excessivo	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 25 FAMÍLIAS.
9 FINAL DA CIDADE ALTA	45	- Adensamento excessivo	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 20 FAMÍLIAS.
10 PEDREIRA - LINHA BOM JESUS	160	- Em área de APP - Em faixa de domínio rodoviário - Em encosta íngreme	REASSENTAMENTO PARCIAL DE 30 FAMÍLIAS.

Fonte: Prefeitura Municipal de Medianeira, 2021

NOTA:

* Os encaminhamentos se deram com base no Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS / COHAPAR, 2019), validados pela PMM (2021).

FIGURA 5: LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INVASÃO PASSÍVEIS DE CRIAÇÃO DE ZEIS 1



Fonte: PMUV, 2021. Elaborado por Tese Tecnologia, 2021.

 **ZEIS 1** – Regularização Fundiária, Urbanização e/ou Realocação

1.3.2. CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Mecanismo de assegurar a posse da terra àqueles em situação de vulnerabilidade socioeconômica, que até 22 de dezembro de 2016, possuíam como seu, no mínimo por 5 anos ininterruptos e sem oposição, até 250m² de imóvel público urbano, com uso de moradia própria, desde que não sejam proprietários ou concessionários de outro imóvel urbano ou rural.

A concessão poderá ser extinta caso:

- o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural

Tanto o ato da concessão quanto à extinção desta serão averbadas no cartório de registro de imóveis.



1.3.3. ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E GRATUITA PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social (ATHIS) é regulamentada pela Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (BRASIL, 2008), segundo a qual assegura o direito das famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, à assistência técnica pública e gratuita para construção, reforma ou ampliação de sua casa.

Além de garantir o direito à moradia, o instrumento busca:

- I - Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- II - Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- III - Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;
- IV - Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental. (BRASIL, 2008).

Ainda conforme esta lei, os serviços de assistência técnica têm como prioridade as iniciativas implantadas sob regime de mutirão, e em zonas habitacionais de interesse social (ZEIS), podendo, também, ser utilizados para qualificação do espaço público em áreas urbanas de comunidades de baixa renda, que estejam dentro dos critérios de atendimento do programa.

No caso de Medianeira, deverá ser realizado um cadastro dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para prestar serviço às famílias que buscam a assistência, sendo necessário a aquisição de recursos federais para sua implementação (art. 3º da Lei Federal nº 11.888/2008). A Caixa Econômica Federal e o governo federal pagam pelo trabalho dos profissionais, que por sua vez elaboram os projetos e acompanham as obras.



REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Lei n.º 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasil, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 11.888**, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasil, 2008. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm>. Acesso em nov. 2021.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional - **Programa Nacional de Capacitação das Cidades - Biblioteca**. Brasília, 2017. Disponível em: <<https://www.capacidades.gov.br/biblioteca/>>. Acesso em jun. 2021.

CALDAS, Nisimar M. P.. **Os Novos Instrumentos da Política Urbana: Alcance e Limitações das ZEIS**. Tese Doutorado FAU-USP. São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.suelourbano.org/wp-content/uploads/2017/08/CALDAS-Alcance-e-Limitacoes-de-ZEIS-2009.pdf>> Acesso em jun. 2021.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Instrumentos urbanísticos à luz dos planos diretores: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção**. Brasília, 2014. Disponível em: < http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2905/1/TD_1943.pdf>. Acesso em nov. 2021.

MEDIANEIRA. Lei Municipal nº 001, de 26 de junho de 2007 – **Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Medianeira e dá outras providências**. Medianeira, 2007b. Disponível em: <https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/00_001C.pdf>. Acesso em abr. 2021.

MEDIANEIRA. Lei Municipal Nº 589, de 21 de dezembro de 2016. **Estabelece a Compulsoriedade do Aproveitamento do solo urbano no perímetro urbano do Município de Medianeira, Estado do Paraná, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.camaramedianeira.pr.gov.br/downloads/lo2016_589.pdf>. Acesso em dez. 2021.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico de São Paulo**. 2014.