

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

Nota Técnica Nº 26/2020

Zona de Especial Interesse Social

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano
Diretor (CTPD)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

Zona de Especial Interesse Social

a. O que é e para que serve

São classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) as porções do território municipal, nos zoneamentos das cidades, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística e implantação de programas habitacionais de interesse social. As ZEIS podem abranger glebas, terrenos e edifícios vazios, subutilizados ou não utilizados, adequados à produção de novas unidades habitacionais de interesse social, bem como áreas ocupadas pelos diversos tipos de assentamentos informais e precários, tais como favelas, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares. As ZEIS podem ser concebidas em várias categorias/ tipos.

AEIS X ZEIS

Em muitos municípios as ZEIS também foram chamadas de AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social), AIS (Áreas de Interesse Social), ou ZHIS (Zonas Habitacionais de Interesse Social). No município do Rio de Janeiro o instrumento de definição de AEIS foi incluído na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro em 1990, porém estas devem ser regulamentadas através de decretos de uso e ocupação do solo que se sobrepõem ao zoneamento vigente, diferente das ZEIS, incluídas depois no Estatuto das Cidades, que são um tipo de zona no zoneamento da cidade. Cada AEIS carioca, se regulamentada, tem uma legislação própria. Isso quer dizer que a AEIS da Rocinha terá uma regulamentação de uso e ocupação do solo diferente da AEIS da Favela do Borel, por exemplo. Já um tipo de ZEIS pode ocupar grandes ou pequenas porções do território, em diferentes locais do município, com os mesmos parâmetros urbanísticos definidos pela LUOS.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram incluídas no Estatuto da Cidade como instituto jurídico e político (art. 4º, V, f) e definidas inicialmente pela Lei Federal nº 11.977 de 2009, que regulamenta o PMCMV e também contempla importantes avanços para a política de regularização fundiária de assentamentos precários e para o marco

regulatório das ZEIS, como “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (artigo 47, V) . Este trecho da lei foi revogado pela medida provisória nº 759, de 2016, a qual foi revogada pela Lei nº 13.465, de 2017, que, no art. 18º, § 1º, define as ZEIS com o mesmo texto da Lei de 2009.

O Guia para a Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos, organizado em 2009 pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (Brasil, 2009), analisa a definição legal das ZEIS e as descreve como:

- “Zonas urbanas destinadas ao uso habitacional, ou seja, integram o perímetro urbano do município e devem possuir infraestrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação.
- Devem ser criadas por lei (Plano Diretor ou outra lei municipal). Como interferem com as possibilidades de aproveitamento do solo urbano e atingem de forma diferenciada as diversas áreas da cidade, com regras que se aplicam tanto aos terrenos públicos quanto particulares, as ZEIS devem ser criadas por lei de igual hierarquia das leis que instituem o zoneamento ou disciplina de uso do solo do município.
- São áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, independentemente de tratar-se de áreas previamente ocupadas por assentamentos populares ou de áreas vazias e subutilizadas. Para atender a essa destinação, nas áreas vazias, a legislação da ZEIS deve prever a aplicação articulada dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade.
- São áreas sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. Por um lado, tais regras devem viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos precários existentes e consolidáveis. Por outro lado, devem facilitar a produção de moradias de interesse social, mediante padrões urbanísticos e edifícios mais populares, sempre com o cuidado de garantir

condições de moradia digna. Considerando essas características das ZEIS, vemos que elas podem ser classificadas em dois tipos básicos”:

- a) ZEIS de áreas ocupadas por assentamentos precários: áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por famílias de baixa renda.
- b) ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas, com destinação predominante para a produção de HIS: áreas, terrenos e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS).

b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei nº 10.257/2001) e Plano Diretor (LC nº 111/2011):

Estatuto da Cidade (EC, Lei nº 10.257/2001)

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram incluídas no Estatuto da Cidade, instituído pela Lei 10.257/2001, como instituto jurídico e político (Art. 4º, V, f). Além desta, há duas outras menções às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nesta normativa. No Art. 42-A, o EC determina o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.

O Art. 42-B estabelece que os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que inclua a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse

social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).

Plano Diretor (LC 111/2011)

Este instrumento não consta no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, instituído pela Lei Complementar nº 111/2011.

c. Necessita regulamentação adicional?

Para ZEIS de áreas ocupadas por assentamentos precários, no que se refere aos critérios e conteúdo a serem contemplados na regulamentação deste tipo de ZEIS, para a regularização fundiária, contava com regulamentação específica do âmbito federal, de acordo com o Capítulo III (Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos) da Lei nº 11.977/2009, Seção I (Disposições Preliminares) e Seção II (Da Regularização Fundiária de Interesse Social). Porém o Capítulo III foi revogado pela Lei nº 13.465, de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e no Título II trata da Regularização Fundiária Urbana.

Esta lei (Lei nº 13.465, de 2017) ignora o arcabouço normativo anterior e fixa um entendimento de regularização fundiária urbana como a simples titulação do imóvel, quando o conceito anterior, da Lei nº 11.977/2009, previa uma série de medidas associadas a condições dignas de moradia e acesso à infraestrutura adequada.

A Lei 13.465 traz o instrumento das ZEIS em seu art. 18, mas deixando clara sua não obrigatoriedade para a definição das áreas objeto de REURB e a sua adoção facultativa pelos municípios.

Para ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas não há nada torne obrigatório a regulamentação, mas conforme o Guia para a Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos (Brasil, 2009), os municípios poderão formular propostas para os seguintes temas:

- Tipos de ZEIS e critérios para sua seleção e demarcação.

- Vinculação ao uso habitacional de interesse social, dos terrenos e imóveis em ZEIS.
- Definição básica de HIS para operacionalização das ZEIS de vazios.
- Normas especiais para a produção de HIS.
- Articulação das ZEIS com instrumentos de Política Urbana: mecanismos de indução e incentivo.
- Participação e controle social.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro:

Este instrumento não é adotado no Rio de Janeiro.

e. Casos de implementação em outras cidades

São Paulo (SP)

Na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que instituiu o Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo, na Subseção I, da Seção IV ,do CAPÍTULO II, do TÍTULO II, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são definidas como “porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.”

No Art. 45, da mesma lei, classifica as ZEIS em 5 (cinco) categorias:

I – “ ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II - ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III - ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV - ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequadas à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V – ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.”

Além destas, há outras menções às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) na Subseção II que descreve as Regras Aplicáveis às ZEIS, na Subseção III descreve a disciplina de Uso e Ocupação do Solo em ZEIS, e na Subseção IV a disciplina dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular Empreendimentos – EHMP.

Em 22 de março de 2016 foi sancionada a Lei nº 16.402 (LPUOS) que disciplinou o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de

São Paulo, de acordo com PDE. Os perímetros das 5 categorias das ZEIS são delimitados nos mapas desta lei. Além disso, institui a Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS), que conforme texto da lei são “porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Em 11 de outubro de 2016 o Decreto nº 57.377 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 (revogando o Decreto nº 56.759, de 7 de janeiro de 2016 com o mesmo objeto).

Recife (PB)

A cidade do Recife foi a primeira a implementar as ZEIS, por isso se tornou referência para implementação deste instrumento em outros municípios. Em 1983, foram instituídas por lei ordinária (Lei Municipal 14.511), que definia as diretrizes de uso e ocupação. Nesta lei as ZEIS foram caracterizadas somente como “assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana” (art.14).

Porém, logo foi percebida como insuficiente para garantir a urbanização dos assentamentos. Por isso, conforme descrito artigo de Demóstenes Moraes, Revisitando as ZEIS e o PREZEIS no Recife: entre o “reformismo” e o Direito à Cidade (ENANPUR/SP 2017), “a Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de Olinda e Recife (CJP) e diversas entidades dos movimentos

e comunidades populares tomaram a iniciativa de elaborar o projeto do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS), prevendo um conjunto de regras e mecanismos para:

(i) a ampliação do reconhecimento de outros assentamentos precários como ZEIS;

(ii) viabilizar a regulação e a regularização urbanística e fundiária desses assentamentos; e

(iii) efetivar um sistema de gestão participativa. Após um longo processo de negociação e ajustes com representantes dos poderes executivo e legislativo, o Projeto de Lei do PREZEIS foi aprovado e sancionado em março de 1987 (Lei 14.947/87).

Em 1995, nova lei do PREZEIS foi sancionada, representando o aprimoramento dos parâmetros urbanísticos e dos mecanismos e procedimentos de gestão participativa.

Recife iniciou em 2018 a revisão do Plano Diretor, mas ainda não entrou no processo de aprovação.

O Plano Diretor vigente, Lei nº 17.511/2008, caracteriza e classifica as ZEIS nos seguintes artigos:

“Art. 106 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária e construção de habitação de interesse social.

Art. 107 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS classificam-se em:

I - Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS I, são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados, carentes de infra-estrutura básica e que não se encontram em áreas de risco ou de proteção ambiental, passíveis de regularização urbanística e fundiária; e,

II - Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II, são áreas de Programas Habitacionais de Interesse Social propostos pelo Poder Público, dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos e destinadas, prioritariamente, às

famílias originárias de projetos de urbanização. (Vide Lei nº 18.093/2014)

§ 1º As áreas classificadas como ZEIS na Lei Nº 16.176/96 passarão a ser classificadas como ZEIS I.

§ 2º Serão identificadas, mediante lei específica, as novas áreas que integrarão as ZEIS I e as ZEIS II. (Vide Lei nº 18.093/2014)

§ 3º A identificação de novas áreas como ZEIS I, conforme disposto no parágrafo anterior, deverá considerar os mapeamentos de áreas pobres, já existentes, e os requisitos desta lei.

Art. 108 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS têm como objetivos específicos:

I - Zonas Especiais de Interesse Social I - ZEIS I:

- a) possibilitar melhores condições de habitabilidade;
- b) promover a regularização urbanística e jurídico-fundiária,
- c) inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;
- d) incorporar ao limite das ZEIS I, mediante lei específica, os imóveis situados em áreas contíguas, com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, com o objetivo de promover Habitação de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos e espaços públicos, destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS; e,
- e) destinar imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados dentro do perímetro das ZEIS I, para Habitação de Interesse Social - HIS, atendendo à função social da propriedade, destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS.

II - Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II:

- a) promover a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos e espaços públicos; e,

b) possibilitar a relocação de famílias provenientes das áreas de risco, non aedificandi e sob intervenção urbanística.

Art. 109 A Habitação de Interesse Social - HIS é toda moradia com condições adequadas de habitabilidade, destinada à população de baixa renda, que atenda aos padrões técnicos definidos pelo órgão competente da municipalidade, por lei específica e atendidos os requisitos estabelecidos na Política Nacional de Habitação.

Art. 110 A regularização jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda, será precedida da transformação da respectiva área em ZEIS e dar-se-á, preferencialmente, mediante a utilização dos instrumentos do Usucapião Especial do Imóvel Urbano, da Concessão do Direito Real de Uso e da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, preferencialmente em sua forma coletiva.

Art. 111 A regularização fundiária de áreas públicas municipais deverá ser efetuada, preferencialmente, através da utilização da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, observados os dispositivos legais sobre a matéria.

Art. 112 Nas áreas particulares ocupadas por população de baixa renda, consideradas de interesse urbanístico e social para fins de regularização fundiária, o Poder Público Municipal deverá garantir assistência técnica e jurídica gratuita.

Art. 113 O planejamento e a regularização urbanística e jurídico-fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, aprovados de acordo com as disposições do PREZEIS, deverão conter, no mínimo:

- I - diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - plano urbanístico, respeitando aos já definidos para a área;

- III - indicação das intervenções necessárias à regularização fundiária;
- IV - delimitação de áreas non aedificandi.”

As ZEIS, Plano Diretor do Recife, também são citadas nas diretrizes da Política de Habitação, do Plano de Reassentamento, dos Projetos de saneamento ambiental integrado, e na aplicação das operações urbanas consorciadas. Conforme os seguintes artigos:

“Art. 32 A Política Municipal de Habitação observará as seguintes diretrizes:

- V - consolidação dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda, mediante sua instituição como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, considerando os requisitos e critérios estabelecidos pela Lei do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social - PREZEIS;
- XI - oferta de serviços de assistência técnica, jurídica, social e urbanística gratuita à população com renda familiar de até três salários mínimos, nos processos de regularização urbanística e fundiária e de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

Art. 35 O Município, por lei específica, elaborará Plano de Reassentamento como instrumento de garantia do direito à moradia adequada para população que habita áreas onde for inviável a regularização urbanística e jurídico-fundiária, que deverá prever:

- III - transformação do novo assentamento em Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS II. (Vide Lei nº 18.093/2014)

Art. 52 Os projetos de saneamento ambiental integrado que tenham interface com as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão discutidos também no âmbito do PREZEIS, a fim de serem consideradas as especificidades dessas áreas.

Art. 170 Lei municipal específica delimitará as áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, devendo constar do plano da operação:

Parágrafo Único. A Lei Municipal específica, prevista no "caput" deste artigo, deverá incluir dentro do seu perímetro as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, sempre que estas sejam limítrofes à área objeto da Operação Urbana.

Art. 172 As operações urbanas consorciadas poderão prever, entre outras medidas:

§ 2º São vedadas, no plano da operação urbana consorciada, alterações nas restrições de uso e ocupação do solo, previstas nas leis específicas das ZEIS."

Salvador (BA)

A Lei nº 9.069/2016, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador - PDDU (Art. 166 da Seção IV do CAPÍTULO III do TÍTULO VIII) estabelece que as ZEIS são destinadas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – e à produção, manutenção ou qualificação da Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), sendo classificadas em:

"I - ZEIS-1: correspondente aos assentamentos precários – favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares – habitados predominantemente por população de baixa renda e situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária e produzir HIS e HMP;

II - ZEIS-2: correspondente à edificação ou conjunto de edificações deterioradas, desocupadas ou ocupadas predominantemente sob a forma de cortiços, habitações coletivas, vilas ou filas de casas, localizados em regiões com infraestrutura urbana consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia,

sua reutilização e a regularização das unidades imobiliárias, destinando-as prioritariamente a HIS e HMP;

III - ZEIS-3: correspondente aos terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos quais haja interesse público na implantação de HIS e HMP;

IV - ZEIS-4: correspondente aos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda, inseridos em APA ou em APRN, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental, considerando a legislação específica vigente;

V - ZEIS-5: correspondente aos assentamentos ocupados por comunidades quilombolas e comunidades tradicionais, especialmente aquelas vinculadas à pesca e mariscagem, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção de suas tradições e cultura.”

O Art. 68 (da Seção III do CAPÍTULO III do TÍTULO VI) desta lei determina que o poder executivo instituirá, no órgão responsável pelo controle do ordenamento do uso e ocupação do solo, Comissão Especial de caráter permanente, com atribuições de órgão assessor, normativo, consultivo e decisório sobre a legislação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

A Seção VII, do Capítulo II, do Título VI nos Artigos 77 até 82, desta lei trata da Regularização Fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social.

Já a Lei nº 9148/2016 que dispõe sobre o ordenamento urbano do Município de Salvador, através da divisão do território em zonas de uso e áreas especiais, e estabelece critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo em consonância com as diretrizes do PDDU, delimita os perímetros das 5 categorias das ZEIS nos mapas desta lei.

Belo Horizonte (MG)

O Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, instituído pela Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, na Seção IV do Capítulo II do TÍTULO IV, Do zoneamento, institui tanto Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS).

De uma maneira simplificada a ZEIS, no PD de BH, é uma classificação para assentamentos já existentes que precisam ser urbanizados, e as AEIS é uma classificação para áreas onde há interesse do poder público em promover moradia para população de baixa renda, conforme descrição das duas classificações de zonas nos Art. 96 e 103 respectivamente:

“Art. 96. São classificadas como ZEIS as porções do território municipal ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária do zoneamento.

Parágrafo único. As ZEIS dividem-se nas seguintes zonas:

- I - ZEIS-1: áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea;
- II - ZEIS-2: áreas ocupadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social.”

“Art. 103. São classificadas como áreas especiais de interesse social - AEIS - aquelas, edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, com predominância do uso habitacional, conforme diretrizes da PMH.

Parágrafo único. As AEIS dividem-se em AEIS-1, AEIS de Interesse Ambiental e AEIS-2, de acordo com a existência de ocupação e a presença de atributos ambientais relevantes.”

Em diversos artigos ao longo do texto da Lei nº 11.181 as ZEIS são citadas. Estes artigos estabelecem o comprometimento do município em disponibilizar recursos financeiros e humanos (Art. 4). Além do estabelecimento de normas, delimitações, gestão, competências e exceções para ZEIS, conforme os Artigos:

- Art. 96 até 102 sobre descrição das ZEIS;

- Art. 119 e 121 das disposições gerais do parcelamento de solo;
 - Art. 135 e 136 das disposições gerais do parcelamento vinculado;
 - Art. 142 até 147 do parcelamento do solo nas ZEIS;
 - Art. 161 das disposições gerais da ocupação do solo;
 - Art. 181 e 182 do uso do solo nas ZEIS;
 - Art. 260 da Política Municipal de Habitação da intervenção em assentamentos precários;
 - Art. 267 até 280 da Política Municipal de Habitação da intervenção em zonas especiais de interesse social, que tratam de planos globais e regularização fundiária;
 - Art. 350 e 360 das infrações e penalidades
- Além dos Art. 193 (DA ADE BARRAGEM SANTA LÚCIA), 371 (OUC do Vetor Norte) e 372 (Operação Urbana Simplificada Vila Monte São José) que definem as ZEIS nestas porções do território com legislação específica.
- Por fim, no Art. 397, nas disposições finais, sobre a regulamentação não onerosa das edificações preexistentes a lei situada em ZEIS.

f. Sugestões e recomendações

Apesar das ZEIS e AEIS possuírem definições muito parecidas, os dois instrumentos poderão fazer parte do repertório do PDRJ de maneiras distintas. No município do Rio de Janeiro as AEIS poderão definir normas de uso e ocupação do solo de pequenas porções do território nas quais há necessidade de uma legislação específica para promover programas habitacionais de interesse social de uma maneira mais cirúrgica, em escala de projeto urbano ou projeto de edificação.

Porém, em muitos casos, o excesso de segmentação pode criar dificuldades operacionais para a demarcação das AEIS, decorrentes do fato de que as situações de irregularidade e precariedade habitacional encontram-se sobrepostas nas mesmas áreas urbanas

Assim, as ZEIS poderão ocupar porções do território maiores, na escala de zonas da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) ou até mesmo das mesozonas (uma das escalas de macroplanejamento), onde são

encontrados, no território, conjuntos de componentes (grupos de favelas, vazios urbanos, áreas sem infraestrutura ou com infraestrutura insuficiente, e outros) que indicam a necessidade de qualificação urbanística, por meio da implantação de melhorias na infraestrutura ou de programas habitacionais de interesse social, em escala de planos urbanísticos. Neste caso a vinculação ao uso de HIS somente poderá incidir sobre os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como sobre os imóveis ocupados por assentamentos precários. As ZEIS podem funcionar como uma espécie de rede ou peneira, que vai “pescar” os imóveis que não estão cumprindo a sua função social e vincular parcela do seu potencial de aproveitamento à produção de HIS, criando uma reserva de solo urbano para essa finalidade, tal como no exemplo descrito no Guia para a Delimitação e Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos (Brasil, 2009).

As ZEIS instituídas no PDRJ poderão ter várias classificações e podem decorrer do interesse no estabelecimento de regras diferenciadas de uso do solo para as diferentes porções do território, em função de situações urbanas diversas, a serem contempladas. Considerando que as ZEIS são um tipo de zoneamento, ou seja, são perímetros urbanos delimitados e com regras próprias de uso e ocupação do solo, elas podem incidir, por exemplo, em áreas centrais mais bem servidas de infraestrutura e com maior potencial de adensamento, ou em áreas intermediárias, onde seja mais adequado adotar um potencial de adensamento médio, em relação aos outros padrões do município.

Referências Bibliográficas

BELO HORIZONTE. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019. Belo Horizonte: MG, ago. 2019. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/b/belo-horizonte/lei-ordinaria/2019/1118/11181/lei-ordinaria-n-11181-2019-aprova-o-plano-diretor-do-municipio-de-belo-horizonte-e-da-outras-providencias>. Acesso em: maio de 2020.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, jul 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 29/04/2019.

BRASIL. Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, jul 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm. Acesso em: maio de 2020.

BRASIL. Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos. Brasília: Ministério das Cidades, 2009. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/165/titulo/como-delimitar-e-regulamentar--zonas-especiais-de-interesse-social-->. Acesso em: 07/07/2020.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: RJ, fev. 2011. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF>>. Acesso em: 29/04/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei Complementar nº 84, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro0711.nsf/d9cccd83c207fc47832566ec0018d82e/c019bee5279b994a03257a0e00709937?OpenDocument>>. Acesso em: 04/06/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei nº 1396, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/f6d54a9bf09ac233032579de006bfef6/832580830061f31803257a0e007211b6?OpenDocument>>. Acesso em: 04/06/2019.

SALVADOR. Lei nº 9.069 de 30 de junho de 2016. Salvador: BA, jun. 2016. Disponível em:
<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=330512>. Acesso em: maio de 2020.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Disponível em:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em:
abril de 2020.

VERSÃO PRELIMINAR