



6 CONTEXTUALIZAÇÃO LEGAL

As questões urbanas tomaram lugar na Constituição Federal, a partir da Assembléia Constituinte de 1987, por meio da Emenda Popular pela Reforma Urbana. Neste sentido, a Política Urbana foi assumida na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, regulamentados treze anos depois, pelo Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal 10.257/2001. O marco referencial da Política Urbana é o Estatuto da Cidade que amplia a visão da moradia, não só como teto, mas um lugar na cidade, conforme define MARTINS (2006, p.22).

Com esse olhar e cuidado é que se deve desenvolver o PLHIS do município de Araucária, amparado pela legislação Federal, Estadual e Municipal, observando-se as competências de cada ente federado atribuídas pela Carta Maior.

No que tange às competências, à **União** compete:

1. Editar normas gerais de urbanismo, e
2. Estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos macrorregionais (arts. 21, XX e XXI, e 24, I e § 1º).

Onde, *Normas Gerais* são normas de leis, ordinárias ou complementares, produzidas pelo legislador federal nas hipóteses previstas na Constituição, que estabelecem princípios e diretrizes da ação legislativa da União, dos Estados e dos Municípios, a exemplo da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e a Lei Federal 11.124/2005, que trata do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

O Estatuto da Cidade estabelece diretrizes gerais da política urbana, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da CF/88. Assume, portanto, as características de uma *lei geral de direito urbanístico*. Disciplina diversas figuras e institutos do direito urbanístico; fornece um instrumental a ser utilizado na ordenação dos espaços urbanos, com observância da proteção ambiental, e a busca de solução para problemas sociais graves, como a moradia, o saneamento, que o caos urbano faz incidir de modo contundente, sobre as camadas carentes da população (SILVA, 2006).

Aos **Estados** cabe dispor sobre:

1. **Normas urbanísticas regionais** - normas de ordenação do território estadual, suplementares das normas gerais estabelecidas pela União (art. 24, I e § 2º);
2. **Plano urbanístico estadual** - plano de ordenação do território do Estado; e
3. **Planos urbanísticos regionais** - planos de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado que podem ter natureza de planos de coordenação urbanística na área.

Já aos **municípios**, como **competência exclusiva**, cabe:



1. Estabelecer a **política de desenvolvimento urbano**, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, CF/88);
2. Promover o **adequado ordenamento do seu território**, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o plano diretor (art. 30, VIII).

Aos Municípios cabe **suplementar** a legislação federal e estadual, com aplicação do disposto no art. 30, II. Neste sentido, buscando regulamentar a ocupação urbana, no município de Araucária, no Estado do Paraná, por meio do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS faz-se um levantamento e análise do arcabouço da Legislação Federal, Estadual e Municipal vigente relacionada ao tema em questão.

Em breve contextualização, o Município de Araucária foi criado em 1890, e passa ser sede de Comarca em 1919, por meio da Lei Estadual 1908/19. Com a criação da Região Metropolitana de Curitiba em 1973, o Município passa a integrar a RMC por meio da Lei Complementar Federal 14/73, e integrar a Associação dos Municípios da Região Metropolitana de Curitiba – ASSOMEAC, entidade representativa dos Municípios do Paraná habilitada para integrar órgãos colegiados da Administração Pública Estadual ou indicar representantes (CASTRO, 2010).

Atualmente, dentro da RMC o município está inserido na categoria espacial, definida pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), de Núcleo Urbano Central, sofrendo fortes influências da dinâmica socioeconômica e demográfica em função de sua localização nesse núcleo central da região metropolitana (CASTRO, 2010).

6.1 Arcabouço Federal

A seguir, tem-se uma seleção das leis federais relacionadas à habitação que embasam o PLHIS de Araucária, as quais serão analisadas a seguir.

Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988)

Fundamenta a Política Municipal de Habitação de Araucária, em um dos princípios fundamentais da Constituição Federal, relacionado no **artigo 1º** a dignidade da pessoa humana. Segue-se no **artigo 5º** o estabelecimento dos direitos e garantias fundamentais, que trata dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos.

Já o **Direito à Moradia** está assentado no dispositivo do **artigo 6º**, em que “são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 - Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública

A desapropriação por utilidade pública, instrumento que regulamenta o Estatuto da Terra permeia as questões habitacionais nos municípios. Neste sentido, o Plano de Habitação de Interesse Social poderá prever a utilização deste instrumento, observando-se as regras estabelecidas no Decreto Lei 3.365/41.

Nos termos do decreto-lei, o poder público poderá desapropriar todos os bens, mediante declaração de utilidade pública (art. 1º) por ato do poder executivo, que no caso de municípios será declarada por decreto



do prefeito (art. 6º), podendo ocorrer também por iniciativa do poder legislativo, conforme dispõe o artigo 8º.

Lei 4.132, de 10 de setembro de 1962 – define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação

Esta lei se refere à desapropriação para promover a justa distribuição da propriedade ou seu uso condicionado ao bem-estar social. Entretanto, a lei define o que seja interesse social com vistas à política agrícola e fundiária e da reforma agrária, disposta nos artigos 184 e seguintes da Constituição Federal.

Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Parcelamento do Solo (BRASIL, 1979)

Dispõe de considerações para o parcelamento do solo urbano, possibilitando os Estados, Distrito Federal e os Municípios em estabelecer leis complementares em relação ao parcelamento do solo, de acordo com as suas peculiaridades. Esta lei está em processo de revisão, proposto através do Projeto de Lei 3057/2000, que trata da Responsabilidade Territorial.

Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005 – SNHIS_FNHIS_CONSELHO GESTOR DO FNHIS (BRASIL, 2005)

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criando o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

Decreto Federal nº 5.796, de 06 de junho de 2006 (BRASIL, 2006)

Regulamenta Lei Federal nº 11.124/05, anteriormente citada.

Decreto Federal nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007 (BRASIL, 2007)

Institui o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, o seu Comitê Gestor, e dá outras providências.

Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007 – Regularização Fundiária de Interesse Social em imóveis da União (BRASIL, 2007)

Esta lei autoriza o Executivo a executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, registro e fiscalização dos bens imóveis da União. A lei tem por objetivo a regularização das ocupações nos imóveis da união, inclusive de assentamentos informais de baixa renda, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados, Distrito Federal e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada.

Lei Federal nº 11.578, de 26 de novembro de 2007 – recursos PAC para Programa HIS (BRASIL, 2007)

Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) nos exercícios de 2007 e 2008.

Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (BRASIL, 2009)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 8.036, de 11 de maio de 1990 e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197 - 43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 (BRASIL, 2009)

Dá nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias; dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, dentre outras.

Lei Federal nº 12.249, de 11 de junho de 2010 (BRASIL, 2010)

Ajusta o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, dentre outras.

Fonte: BRASIL, 2010.

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



As leis descritas abaixo regulamentam, direta ou indiretamente, o parcelamento do solo no âmbito nacional, com apresentação de diversos instrumentos indispensáveis para o plano de habitação e regularização fundiária:

Decreto-Lei 58, de 10 de dezembro de 1937

Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Decreto Lei nº 271, 28 de fevereiro de 1967

Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador e a concessão de direito real de uso

Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

Dispõe sobre registros públicos.

Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999

Altera o Decreto Lei nº 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015/73 (registro público) e 6.766/79.

Projeto de Lei nº 3.057/00

Chamada de lei da responsabilidade territorial apresenta revisões na Lei Federal 6.766/79, na lei de registros públicos, lei do consumidor, e outras relacionadas.

Fonte: BRASIL, 2010.

Convém ressaltar que a aplicação dos instrumentos legais urbanísticos está entremeada com normas ambientais, sendo assim, devem ser consideradas as seguintes leis na elaboração do PLHIS.

Lei Federal nº 4.771 de 15 de setembro de 1965

Institui o Código Florestal Brasileiro. Altera a Lei 7.803/89, que prescrevem as áreas de preservação permanente como aquelas protegidas nos termos dos arts. 2º e 3º da lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (art. 1º, II).

Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981

Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação; regulamentada pelo Decreto nº 99.274/90.

Resolução CONAMA nº 01 de 23 de janeiro de 1986

Dispõe sobre os procedimentos relativos à Estudo de Impacto Ambiental.

Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002 (BRASIL, 2002)

Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente (APPs).

Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006 (BRASIL, 2006)

Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP).

Fonte: BRASIL, 2010.



No quadro que segue, apresentam-se os instrumentos e respectivos normativos instituidores, de âmbito federal, bem como suas principais características.

| Normativo | Instrumentos |
|-------------------------|---|
| DL 3.365/1941 | Desapropriações por utilidade pública Condições: <i>Mediante justa e prévia indenização [...] art. 5º, XXIV da CF/88.</i> Inseridos como casos de utilidade pública, nos termos do art. 5º do DL; Casos de utilidade pública (Art. 5º): [...] <i>i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; [...]</i> Declaração de utilidade pública: Decreto do prefeito; Desapropriação mediante acordo ou judicialmente; Prazo: 5 anos contados da data da expedição do decreto. |
| LEI 4.132/1962 | Desapropriação por interesse social Condições: <i>Mediante justa e prévia indenização [...] art. 5º, XXIV da CF/88.</i> Decretada para promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem-estar social (art. 1º, da Lei); Art. 2º: [...] <i>IV- a manutenção de posseiros em terrenos urbanos [...] tolerância do proprietário; construção de habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 famílias; construção de casas populares; [...]</i> Prazo de 2 anos da decretação da desapropriação por interesse social, para efetivação |
| LEI FEDERAL 11.481/2007 | Regularização em terras da União⁸: Instrumentos disponíveis: a) ZEIS; b) CUEM; c) AUTORIZAÇÃO DE USO; d) CDRU; e) CESSÃO; f) INSCRIÇÃO DA OCUPAÇÃO; g) AFORAMENTO; h) ALIENAÇÃO (compra e venda/ doação) – a aquisição por particulares é feita na forma da Lei de Licitações - LF8. 666/93; |
| MP 2.220/2001 | 1 - CUEM – concessão de uso especial para fins de moradia: Condições: (área pública) a) <i>Individual – propriedade pública urbana; área até 250 m² com uso residencial; possuir no mínimo 5 anos de moradia até 30 de junho de 2001; posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</i> b) <i>Coletivo - propriedade pública urbana; não é possível identificar o terreno ocupado como uso residencial; possuir no mínimo 5 anos de moradia até 30 de junho de 2001; posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</i> 2 – Autorização de Uso: |

⁸ SAULE JUNIOR, Nelson e Outros. **Manual de Regularização Fundiária em Terras da União**. Organização de Nelson Saule Junior e Mariana Levy Piza Fontes. São Paulo: Instituto Pólis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Instituto Pólis, 2006.



| | |
|--|---|
| | <p>Condições: <i>Para fins comerciais; área até 250 m²; imóvel público em área urbana; possuir no mínimo 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição até 30 de junho de 2001.</i></p> |
| LEI FEDERAL 10.257/2001 Arts. 9º ao 14 | <p>1 - Usucapião especial de imóvel urbano:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Individual – propriedade particular; área até 250 m²; uso residencial; mínimo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; (art. 9º);</i>b) <i>Coletivo: propriedade particular; áreas urbanas com mais de 250 m²; não é possível identificar o terreno ocupado por cada possuidor; com uso residencial; mínimo de 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; (art. 10).</i> <p>2- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Definição no Plano Diretor do Município: normas especiais de uso, ocupação, parcelamento do solo e edificação para áreas já ocupadas por assentamentos informais.</i>b) <i>Validade: para área objeto de regularização, vazia ou ocupada.</i> <p>3 - Concessão de Direito Real de Uso - CDRU: Condições: (área pública ou privada) Aplicável a terrenos públicos e particulares; caráter gratuito ou oneroso; para fins de urbanização, industrialização; edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social; pode ser transferido por instrumento público ou particular, por simples termo administrativo; registrado no Cartório de Registro de Imóveis; admite-se transferência entre vivos ou <i>causa mortis</i>. <i>Vantagens: considerada uma garantia real de contratos de financiamento habitacionais, para moradia popular para população de baixa renda, beneficiária dos programas e projetos habitacionais de interesse social.</i></p> |
| Código Civil Brasileiro/2002 | <p>Usucapião Ordinária: art. 1.238 “<i>caput</i>”; Condições: posse ininterrupta por 15 anos; sem oposição;</p> <p>Usucapião Extraordinária para fins de moradia: artigo 1238, parágrafo único Condições: 10 anos de posse ininterrupta e sem oposição; Posse justa; fins de moradia ou serviços de caráter produtivo;</p> <p>Usucapião rural: artigo 1.239 Condições: posse ininterrupta por 5 anos; sem oposição; não ser proprietário de imóvel urbano ou rural; área de terra em zona rural até 50 hectares; produtiva e para moradia.</p> <p>Usucapião especial: art. 1.240 Condições: posse pacífica, por 5 anos, área urbana de até 250 m², fins de moradia; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</p> |

QUADRO 8: INSTRUMENTOS NORMATIVOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Fonte: ECOTÉCNICA, 2010

6.2 Arcabouço Estadual

Promulgada a 10 de dezembro de 2001, a **Constituição do Estado do Paraná** institui o ordenamento básico do Estado, em consonância com os fundamentos, objetivos e princípios expressos na Constituição Federativa do Brasil. Constituição esta que assegura o Estado Democrático, a cidadania, a dignidade da pessoa humana, os valores sociais, do trabalho e da livre iniciativa e o pluralismo político.

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



Nesse escopo, o ponto que interessa para o desenvolvimento deste trabalho está na previsão de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, bem como combate as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos (incisos IX e X). A previsão constitucional compreende ainda a competência do Estado em comum com a União e os Municípios na promoção daqueles programas (art. 12).

Nessa linha de atuação, o Estado do Paraná através da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano (SEDU), conta com o **PARANACIDADE** (criada pela Lei Estadual nº 11.498, de 30 de julho de 1996⁹), pessoa jurídica de direito privado, sob a modalidade de Serviço Social Autônomo, sem fins lucrativos e de interesse coletivo. Sua missão é o de prestar assistência institucional e técnica aos municípios, desenvolver atividades dirigidas à pesquisa científica e ao desenvolvimento tecnológico e social; captar e aplicar recursos financeiros para o processo de desenvolvimento urbano e regional do Estado do Paraná. Dentre suas atividades estão as Ações de Apoio a Projetos de Habitação, com apoio aos programas de desfavelamento e apoio a programas habitacionais da COHAPAR.

Outro órgão imprescindível para o processo é a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (**COMEC**), entidade autárquica, do Governo do Estado do Paraná, criada em 1974 (Lei 6.517/74)¹⁰.

Justifica-se sua importância uma vez que o município de Araucária integra a Região Metropolitana de Curitiba, subordinando-se às regras específicas estabelecidas para a RMC no que diz respeito ao uso do solo, além da obrigatoriedade de aprovação dos parcelamentos do solo pela Lei Federal nº 6766/79.

A COMEC está situada no campo da Administração Indireta do Poder Executivo Estadual com a atribuição de “integrar e organizar o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum” da população e dos municípios que compõe a Região Metropolitana de Curitiba. Dentre essas funções públicas estão inseridas as questões habitacionais.

Pois bem, o Estado do Paraná visando ordenar a ocupação do solo e a proteção dos mananciais de abastecimento na Região Metropolitana de Curitiba sancionou as seguintes leis, as quais deverão ser observadas pelo Plano Diretor do Município com reflexos indiscutíveis no PLHIS.

Dispositivos legais no âmbito do Estado do Paraná, com relação ao PLHIS:

CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DO PARANÁ

Publicado no Diário Oficial nº 3116 de 05 de outubro de 1989.

Lei Estadual nº 1.211/53

⁹ Outras leis estaduais relativas à atuação deste órgão: Lei 12.651/1999; Lei 12.966/ 2000; Lei 15.211/2006.

¹⁰ Referente À COMEC: Lei Complementar Federal nº. 14/1973 – estabelece as Regiões Metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza; Lei Estadual nº. 6.517/1974 - cria a COMEC, formada por um Conselho Deliberativo, Conselho Consultivo e Secretaria Administrativa; Lei Estadual nº. 11.027 de dezembro de 1994 - reformulou o Órgão Metropolitano, alterando sua personalidade jurídica de Órgão de Regime Especial da Administração Direta para Autarquia situada no campo da Administração Indireta do Poder Executivo Estadual; Decreto Estadual nº. 22 de 1º de janeiro de 2003 - atribuiu ao Sr. Secretário Especial para Assuntos da RMC, a coordenação das ações relativas ao planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum no âmbito da RMC. A COMEC passou a ser vinculada diretamente ao Secretário Especial para Assuntos da RMC, e exerce o suporte técnico administrativo necessário ao desempenho de suas funções.



Dispõe sobre o patrimônio histórico, artístico e natural

Lei Estadual nº 6.513/73

Dispõe que os efluentes das redes de esgotos, os resíduos líquidos das indústrias e os resíduos sólidos domiciliares ou industriais, somente poderão ser lançados nas águas situadas no território do Estado, in natura ou depois de tratados, quando as águas receptoras, após o lançamento, não sofrerem poluição.

Decreto Estadual nº 5.316/74

Regulamento da Lei nº 6.513/73.

Lei Estadual nº 7.109/79

Institui o Sistema de Proteção ao Meio Ambiente

Decreto Estadual nº 857/79

Regulamenta a Lei nº 7.109/79.

Decreto Estadual nº 2.810/84

Dá competência ao ITC (IAP) para exame e anuência prévia para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos, quando localizados em áreas limítrofes de municípios ou que abranjam área superior a 1.000.000 m².

Decreto Estadual nº 5.911/89.

Aprova o Plano de Manejo Florestal da Região Metropolitana de Curitiba.

Lei Estadual nº 8.935/89.

Dispõe sobre requisitos mínimos para as águas provenientes de Bacias mananciais destinadas a abastecimento público (com alterações impostas pela Lei nº 11.055/95).

Resolução SEMA nº 031 de 24 de agosto de 1998

Estabelece critérios para a concessão de Licenciamento Ambiental, e dentre as atividades constam os Empreendimentos Imobiliários (art.150 e seguintes) e Corte de Vegetação Nativa para Implantação de Projetos de Utilidade Pública ou Interesse Social (Art. 279 e ss). Observa-se que esta resolução data de 1998 e não contempla o licenciamento ambiental de construções de interesse social nos moldes previstos na recente Resolução CONAMA 412/2009. A última alteração registrada disponível no sítio oficial do Instituto consta da **Resolução CEMA 065/2008** que dispõe sobre o Licenciamento Ambiental. Revogando os artigos 1º a 56 e 76 a 87 da **Resolução SEMA nº 031**, de 24/08/1998 estabelece requisitos, conceitos, critérios, diretrizes e procedimentos administrativos referentes ao licenciamento ambiental, para as atividades poluidoras, degradadoras e/ou modificadoras do Meio Ambiente a serem cumpridos no território do Estado do Paraná.

Lei Complementar nº 59/91

Dispõe sobre a repartição de 5% do ICMS aos municípios que abriguem em seu território unidades de conservação ambiental, ou que sejam diretamente influenciados por elas, ou aqueles com mananciais de abastecimento público.

Decreto Estadual nº 458/91

Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental localizada nos municípios de Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo e Curitiba.

Decreto Estadual nº 974/91

Define os critérios técnicos de alocação de recursos relativos a mananciais destinados a abastecimento público previsto no Art. 50 da Lei Complementar nº 59/91.

Decreto Estadual nº 1.167/92

Institui o Programa de Saneamento Ambiental da RMC – Bacia do Alto Iguaçu – PROSAN.

Decreto Estadual nº 1.168/92

Institui, define objetivos e metas, composição e responsabilidades dos dirigentes da UGP – Unidade de Gerenciamento do PROSAN.

Decreto Estadual nº 2.320/93

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



Sanções administrativas decorrentes de infrações ambientais.

Lei Estadual nº 11.054 de 11/01/ 1995

Dispõe sobre a Lei Florestal do Estado do Paraná.

Decreto Estadual nº 698/95 (E ANEXOS)

Aprova o Regulamento da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC.

Decreto Estadual nº 1.751/96

Regulamenta matéria referente a Mananciais e Recursos Hídricos da RMC.

Decreto Estadual nº 2.791/96

Estabelece critérios técnicos de alocação relativos a mananciais superficiais destinados a abastecimento público e unidades de conservação (Art. 5º da Lei Complementar nº 59/91).

RESOLUÇÃO SEMA 031 de 24/08/1998

Dispõe sobre o licenciamento ambiental, autorização ambiental, autorização florestal e anuência prévia para desmembramento e parcelamento de gleba rural.

Decreto Estadual nº 3.945/98

Institui o Conselho Deliberativo do Projeto de Saneamento Ambiental do Paraná – CODESAN.

Lei Estadual nº 12.248, de 31 de julho de 1998

Cria o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da RMC e trata-se do processo de regulamentação do uso do solo nas áreas de mananciais, tendo como foco principal o ordenamento territorial, dando lugar a novas leis de zoneamento. Estas devem ser aplicadas em áreas com pressão por ocupação urbana em territórios de proteção dos mananciais, onde são verificadas situações de população urbana habitando com condições de qualidade de vida subnormais.

Esta lei permite flexibilização de uso e ocupação do solo, sem, contudo extrapolar a capacidade de suporte do território, com vistas à sustentabilidade ambiental.

Decreto Estadual nº 148/99

Composição do Conselho Gestor de Mananciais da RMC.

Decreto Estadual nº 387/99

Institui o Sistema de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente – SISLEG.

Lei Estadual 12.493 de 22/01/1999

Estabelece princípios, procedimentos, normas e critérios referentes a geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos no Estado do Paraná, visando controle da poluição, da contaminação e a minimização de seus impactos ambientais e adota outras providências.

Lei Estadual Nº 12.726/99

Institui a Política Estadual de Recursos Hídricos, em conformidade com a Lei Federal 9.433/97(Política Nacional de Recursos Hídricos).

Lei Estadual nº 13.027/00

Dispõe sobre a delimitação do perímetro da APA do Passaúna definida no artigo 3º, do Decreto Estadual nº 458/91.

Decreto Estadual nº 2.375 de 28 de julho de 2000.

Institui a Área de Proteção Ambiental do Rio Verde, denominada APA do Rio Verde, localizada nos municípios de Araucária e Campo Largo, Estado do Paraná.

Decreto Estadual nº 2.377/00

Aprova o regulamento do Fundo de Preservação Ambiental da RMC.

Lei Estadual nº 12.245/00

Institui o Fundo Estadual do Meio Ambiente.

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



Decreto Estadual nº 3.240/00

Aprova o Regulamento do Fundo Estadual do Meio Ambiente.

Decreto Estadual nº 5.063/2001

Altera e atualiza o Zoneamento Ecológico-Econômico da Área de Proteção Ambiental do Passaúna e revoga o Decreto nº 832/95 que instituiu o referido Zoneamento.

Decreto Estadual Nº 6.674, de 03 de dezembro de 2002

Aprova o Regulamento da Lei nº. 12.493, de 1999, que dispõe sobre princípios, procedimentos, normas e critérios referentes à geração, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final dos Resíduos Sólidos no Estado do Paraná, visando o controle da poluição, da contaminação e a minimização de seus impactos ambientais e adota outras providências.

Decreto Estadual nº 5.766 de 05 de junho de 2002

Cria o Parque Estadual Prof. José Wachowicz, localizado no município de Araucária.

Decreto Estadual nº 3.411/2008

Declara as Áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público para a Região Metropolitana de Curitiba e dá outras providências... (Art. 14. Revogam-se as disposições do Decreto nº 6.390, de 05 abril de 2006, exceto o disposto no art. 15 do referido Decreto).

Decreto Estadual nº 3.742/08

Declara a Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba e dá outras providências.

Decreto Estadual nº 6171/2010

Estabelece o Zoneamento Ecológico Econômico da Área de Proteção Ambiental do Rio Verde - APA do rio Verde, dentre outras providências, SEMA e SEDU.

Fonte: Governo do Estado do Paraná, 2010.

6.3 Arcabouço Municipal

Diversas são as leis municipais que determinam, contribuem ou interferem na política habitacional do município tendo em vista sua inter relação com o uso do solo o desenvolvimento do território de Araucária. A seguir apresentam-se as principais delas que têm o condão de linha mestra desta análise:

Lei Orgânica de 1990

E emendas constitucionais.

Lei 1.176/ 2000

Dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação - FMH e dá outras providências.

Lei 1.238/2001

Altera os parágrafos 1º, 2º e 3º e acrescenta os parágrafos 4º, 5º e 6º do artigo 7º da lei 1.176/2000. FMH

Lei 1.361/2002

Altera disposições da Lei nº 1.176/ 2000 conforme lei específica. FMH

Lei nº 1547/2005

Dispõe sobre a reestruturação da organização básica da prefeitura do município de Araucária, revoga a lei 1.101/97, os artigos 10 e 20 da lei 1.207/01, os artigos 10, 20, parágrafo único do artigo 30 e tabela c do anexo i, da lei 1.304/02, e dá outras providências. Alterada pela Lei Ordinária 1.984/2009.

Lei nº 1.575/ 2005



Altera dispositivos da Lei nº 1.559 / 2005 que institui a Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHABITAR.

Lei municipal nº 1.571/2005

Altera o perímetro urbano constantes dos anexos VIII, XIX e XXIX do Decreto 11.314/94 e os anexos IV e VI do Decreto 11.445/94.

Decreto nº 19.207/2005

Aprova o Estatuto da Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHABITAR.

Lei Complementar nº 5, de 06 de outubro de 2006.

Institui o Plano Diretor, estabelece objetivos, instrumentos e ações estratégicas e dá outras providências para as ações de planejamento no município de Araucária.

Lei 1.640/2006

Complementa disposições da Lei municipal nº 1.559/2005, alterada pela lei nº 1.575/2005 e dá outras providências.

Lei nº 1.739/ 2007

Altera a redação do “caput” do artigo 6º da Lei municipal nº 1.559, de 19 de abril de 2005, conforme específica.

Lei 1.887/2008

Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e dá outras providências.

Lei 1.984/2009

Altera dispositivos da Lei Municipal 1.547/2005 (Estrutura Administrativa).

Lei nº 2.008/ 2009

Altera o nome de fantasia da Companhia municipal de Habitação de Araucária de COHABITAR para COHAB – ARAUCÁRIA e a Lei nº 1.559 / 2005 e toma outras providências.

Lei 2.153/2009

Autoriza o executivo a adotar medidas visando à participação do município de Araucária no Programa Minha Casa Minha Vida, e dá outras providências.

Lei nº 2.203 / 2010

Dá nova redação aos artigos 1º e 2º da Lei municipal nº 2.008/ 2009, que altera o nome da COHAB.

Lei 2.159/2010

Dispõe sobre o Código de Obras e Posturas

Lei 2.160/2010

Lei que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Lei 2.161/2010

Dispõe sobre o Sistema Viário

Lei 2.162/ 2010

Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município.

Lei 2.163/2010

Lei que dispõe sobre o Perímetro Urbano do Município.

Decreto 23.668/2010

Nomeia os membros do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pela Lei 1.887/2008.



Lei 2.227/2010

Autoriza a transferência de imóveis, por doação, de propriedade do município, à Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHAB - Araucária.

Decreto 23.791/2010

Nomeia os membros da Coordenação e os membros representantes do Poder Público Municipal para integrar a Equipe de Apoio Municipal do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Araucária – PLHIS Araucária.

Fonte: PMA, 2010

6.3.1 Lei Orgânica de 1990 e Emendas Constitucionais

Conforme a Constituição Federal “O município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado (...)” (CF, art. 29, e Constituição do Estado do Paraná, artigo 16).

A análise da legislação municipal inicia-se pela Lei Orgânica, a constituição do município, que dá o suporte legal para as ações e diretrizes municipais a serem tomadas no processo do Plano Diretor, uma vez que esta normativa ordena os princípios organizacionais de um município, onde são fundamentados os direitos, deveres e poderes municipais dentro das prerrogativas outorgadas pela Constituição Federal.

Na Lei Orgânica é que são traçadas as diretrizes de cumprimento a várias atribuições do município, (TAUIL, 2005). Essa característica constitui a autonomia política, administrativa e financeira, delegada aos Municípios pela Constituição Federal de 1988 (FERRARI, 2005).

Dentre as competências privativas, destacam-se as atribuições de legislar sobre assuntos de interesse local. Há que se compreender o significado de interesse local: “não é o interesse exclusivo do Município; não é interesse privativo da localidade; não é interesse único dos municípios (...) tudo quanto repercutir direta e imediatamente na vida municipal é de interesse peculiar do Município, embora possa interessar também indireta e mediatamente ao Estado-membro e à União” (MEIRELLES, 2006).

A Lei Orgânica dá suporte legal a todas as ações e diretrizes a serem implementadas no processo de construção e transformação pelas quais passa a cidade, fundamentalmente ao Plano de Habitação.

Neste sentido, encontra-se na Lei Orgânica do Município, embora de forma bem abreviada, o Capítulo VII destinado à Política Habitacional, que integrada à da União e a do Estado, tem os seguintes objetivos:

Art. 121. A política habitacional, integrada à da União e a do Estado, objetivará atender a carência habitacional no Município com:

- I - oferta de lotes urbanizados com incentivo às cooperativas populares de habitação;
- II - atendimento prioritário à família carente, incentivando a formação de programas habitacionais pelo sistema de mutirão e auto-instrução.



Fortalecem a política habitacional os programas de saneamento urbano e rural, previstos no art.120; a política de meio ambiente, do Capítulo V, arts. 117 a 119, bem como a política urbana disposta nos artigos 84 a 85. No Município, esta política se consolida na LC 05/2006.

Em consonância com a Constituição Federal e leis infraconstitucional, a Emenda à Lei Orgânica nº2, de 18 de setembro de 1991, incluiu no texto previsão de uso de bens públicos municipais de forma gratuita ou onerosa (art. 81, § 2º). E mais, possibilitando a alienação de bens imóveis municipais para fins de assentamento de caráter social, dependendo de autorização legislativa, e dispensada de licitação. (art. 82, I, “c”). Já no § 1º, a Lei Orgânica prevê a concessão do direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência dispensada, quando houver relevante interesse público devidamente justificado. Ainda, quanto aos bens municipais, o § 3º do artigo 82 possibilita a doação de bens imóveis, nos casos de destinação de assentamento de caráter social.

6.3.2 Plano Diretor

Por meio da **Lei Complementar nº 5, de 06 de outubro de 2006**, o Município institui o Plano Diretor no qual estabelece objetivos e os instrumentos e ações estratégicas para o planejamento do Município de Araucária. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, observando os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como o planejamento da Região Metropolitana de Curitiba (art. 2º, P. U. e incisos I e II). Por esta razão é indispensável para a implantação do PLHIS. Senão vejamos, a Lei do Plano Diretor (LC05/06) estabelece os princípios fundamentais da política urbana, conforme art. 5º:

- I - função social da cidade e da propriedade;
- II - sustentabilidade e preservação do patrimônio sócio-ambiental;
- III - gestão democrática.

De acordo com o texto legal, fundamentados na Constituição Federal e Estatuto da Cidade, a presente Lei Complementar reforça que a função social da política de desenvolvimento municipal de Araucária corresponde ao direito à cidade para todos os seus cidadãos, que compreende os direitos à terra, moradia, saneamento ambiental, meio ambiente, infraestrutura, serviços públicos, educação, saúde, segurança pública, transporte coletivo, mobilidade urbana e acessibilidade, trabalho, cultura, lazer e informação, nas áreas urbana e rural.

Um dos requisitos da função social da propriedade é utilização da propriedade para habitação, especialmente de interesse social (art.7º); ou para atividades econômicas geradoras de emprego e renda (art. 7º, II).

O artigo 8º define ainda as exigências para que a propriedade cumpra com sua função social, devendo atender simultaneamente:

- I - intensidade de uso adequado à disponibilidade de infraestrutura, de equipamentos e de serviços;



- II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio local;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e vizinhança;
- IV - utilização adequada do terreno, de acordo com os parâmetros definidos pelo macrozoneamento, parte integrante desta Lei.

Pois bem, essas exigências e requisitos apontados acima, devem orientar o uso e a ocupação do solo de forma a garantir os direitos à terra, moradia, saneamento ambiental, meio ambiente, infraestrutura, serviços públicos, educação, saúde, segurança pública, transporte coletivo, mobilidade urbana e acessibilidade, trabalho, cultura, lazer e informação, nas áreas urbanas e rurais.

Desta forma, o Plano Diretor estabeleceu no Título III a Política de Desenvolvimento Municipal com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais no Município. Com isso, estabelece também os objetivos específicos dessa política, a saber, (art. 12, parágrafo único):

[...]

II - fortalecer a gestão ambiental do Município, atendendo à política municipal de meio ambiente, visando o efetivo monitoramento e controle ambiental, bem como a ampliação das áreas verdes por habitante;

III - elevar a qualidade de vida da população, no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais, infraestrutura e serviços públicos, visando promover a inclusão social a partir da redução das desigualdades que atingem diferentes camadas da população e regiões do Município;

IV - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas providas de infraestrutura e evitando a sobrecarga nas redes já instaladas;

V - garantir a segurança da população mediante delimitação e processos de contenção da ocupação nas regiões de risco, em parceria com a Defesa Civil Municipal e Associações Regionais;

[...]

[...]

VIII - promover a integração e a cooperação com os governos federal, estadual e os demais Municípios da Região Metropolitana de Curitiba;

IX - estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização, ampliação, otimização e transformação dos espaços públicos municipais;

[...]

XIV - assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, coibindo a distorção de usos e o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua não utilização ou sub-utilização;



XV - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da ação do Poder Público em obras e serviços de infraestrutura urbana, quando estes ocasionam a valorização dos imóveis lindeiros;

XVI - fortalecer a gestão ambiental do Município, atendendo à política municipal de meio ambiente, visando o efetivo monitoramento, o controle ambiental e o desenvolvimento da consciência ecológica;

XVII - promover a preservação das áreas das bacias hidrográficas dos mananciais atuais e futuros;

XVIII - garantir o acesso a condições seguras de qualidade do ar, da água e de alimentos, química e bacteriologicamente seguros, de circulação e habitação em áreas livres de resíduos, de poluição visual e sonora, de uso dos espaços abertos e verdes;

XIX - consolidar o sistema viário, visando a acessibilidade regional e municipal, a fluidez no trânsito e a segurança viária;

XX - garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos a qualquer ponto do território;

XXI - promover a construção e manutenção, georreferenciada, de bancos de dados, cadastros urbanos, parâmetros e indicadores, que permitam o monitoramento e a avaliação sistemática do desenvolvimento urbano e rural, garantindo acesso público a todos;

XXII - estimular a ocupação dos vazios urbanos e a expansão urbana nos sentidos permitidos pelo suporte natural e de forma a reduzir conflitos de uso do solo;

[...]

XXIV - garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e à serviços públicos de qualidade;

XXV - promover a redução do processo de segregação sócio-espacial na cidade por meio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, e mediante urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

XXVI - conter a ampliação da ocupação habitacional nas áreas localizadas ao longo de regiões de interesse ambiental, garantindo a proteção dos corpos hídricos;

XXVII - elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos, equipamentos sociais, espaços verdes e espaços de lazer;

XXVIII - consolidar o centro principal e orientar a ocupação urbana de forma estruturada, incentivando a dinamização das atividades econômicas, a ampliação do uso habitacional e a descentralização dos serviços;



XXIX - elevar a qualidade do ambiente urbano e rural mediante preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

XXX - promover o desenvolvimento sustentável, a justa distribuição das riquezas e a equidade social no Município;

XXXI - democratizar o acesso à terra e à habitação, estimulando o mercado imobiliário acessível às faixas de baixa renda;

XXXII - fortalecer os Conselhos Municipais, dando condições para a melhoria no desenvolvimento de suas funções;

XXXIII - estimular parcerias entre os setores público e privado para melhorar os serviços nas áreas da educação, saúde, segurança pública, habitação, meio ambiente e outros.

Do texto apresentado, denota-se a importância da inter-relação do PLHIS com a política de desenvolvimento traçada no plano diretor, evidenciando-se as políticas ambientais, sociais, urbanas e saneamento entre outras, delineadas no Título IV, sobre Políticas Públicas Setoriais.

Assim reza o artigo 13:

Art. 13 - A efetivação do Plano Diretor será feita com base na implementação das políticas setoriais, em forma de ações estratégicas, que contemplem os eixos territorial, institucional, ambiental, social, econômico, de infraestrutura e serviços.

§ 1º - As ações estratégicas estabelecidas nesta Lei deverão ser implementadas de forma integrada e sistemática pelo Poder Público Municipal, estabelecendo o trabalho em rede.

Neste sentido, a lei do Plano Diretor estabeleceu as seguintes políticas setoriais, definindo objetivos e ações estratégicas, que em seu todo, vem de encontro com o PLHIS que está sendo elaborado no Município de Araucária:

I. Política de Uso e Ocupação do Solo

De uma forma geral, os objetivos (art.14) da Política de Uso e Ocupação do solo se resumem da seguinte forma:

- a) O município de Araucária deve promover o ordenamento territorial de forma estruturada, direcionando o crescimento com aproveitamento das áreas já urbanizadas, com infraestrutura e equipamentos, e redução de custos, bem como qualificar as áreas passíveis de urbanização;
- b) Favorecer a diversificação de usos compatíveis, melhorando a mobilidade da população;
- c) Incentivar a regularização fundiária em áreas prioritárias;

As ações estratégicas para a implementação desta política ficaram definidas no art. 15, e são aqui resumidas:

- a) Elaborar critérios para a aprovação de projetos de construções de atividades geradoras de impactos de vizinhança;



- b) Estabelecer corredores de proteção ao longo de áreas não edificáveis;
- c) Definir critérios para incentivos sobre áreas de proteção ambiental;
- d) Incentivar o parcelamento de vazios urbanos, bem como estruturar o ordenamento territorial e valorização de áreas mais afastadas do centro com a descentralização de serviços, equipamentos e infraestrutura;
- e) Definir procedimentos e normas para regulamentar as ocupações de caráter urbano em área rural, bem como estabelecer programas de regularizações de ocupações irregulares;
- f) Criar plano de fiscalização e controle integrados para coibir invasões de áreas públicas e privadas, bem como coibir irregularidades em construções, parcelamentos e atividades comerciais.

II. Política de Sistema Viário

Os objetivos da política do sistema viário, em resumo são os seguintes (art. 16):

- a) Priorizar a acessibilidade;
- b) Reduzir a necessidade de deslocamento;
- c) Fortalecer as conexões entre o centro e os bairros, de modo a garantir a mobilidade intra-urbana e valorizar os bairros.

Já as ações estratégicas para esta política estão definidas no artigo 17, com destaque para:

- a) Criar programa de urbanização de vias, com projetos que incluam pavimentação, calçadas, mobiliário urbano, iluminação pública e paisagismo;
- b) Implantar projetos para garantir acessibilidade em vias públicas, especialmente nos passeios, atendendo às normas competentes;
- c) Implementar rede de ciclovias, facilitando a utilização da bicicleta como meio alternativo de transporte e lazer, na área urbana e rural;
- d) Fiscalizar e manter a faixa de domínio das estradas rurais municipais.

III. Política de Transporte Coletivo

Os objetivos desta política estão definidos no artigo 18, a conferir:

- a) Assegurar a oferta dos serviços conforme padrões de eficiência e universalização;
- b) Promover o acesso à região metropolitana;
- c) Adequar as infraestruturas de transporte disponíveis no município à demanda da população urbana e rural, de forma sustentável;
- d) Promover a manutenção do sistema de transporte coletivo;
- e) Utilizar o transporte coletivo como indutor do desenvolvimento e integração facilitando a redução das desigualdades regionais e sociais do município.

As ações estratégicas são as definidas no artigo 19, e dentre elas, destacam-se as ações:

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



- a) Promover estudo de viabilidade e do custo-benefício da integração de transporte com Curitiba;
- b) Elaborar estudos para avaliar implantação de terminais de transporte nos bairros mais afastados;
- c) Aperfeiçoar o sistema de oferta de transporte coletivo no quadro urbano e rural, observando critérios de sustentabilidade econômica.

IV. Política de Abastecimento de Água

Esta política tem como objetivos (art. 20):

- a) Garantir o abastecimento de água para toda população;
- b) Assegurar a qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água para consumo humano e outros fins, atendendo às demandas geradas no território municipal.

Observe-se que a implementação desta política é de fundamental importância ao direito de moradia. É um direito humano fundamental garantir abastecimento de água para todos. O poder público não pode se eximir desta atribuição.

Em consequência, a lei define as ações estratégicas para que essa política aconteça no município, que podem ser conferidas no artigo 21 da presente lei.

V. Política de Esgotamento Sanitário

Outra política importante a ser implementada que vem beneficiar o PLHIS é a de esgotamento sanitário disposta no artigo 22, que tem por objetivo garantir o atendimento a toda população urbana com rede coletora e tratamento de esgoto.

Como ações estratégicas foram definidas (art.23):

- a) Ampliar a rede coletora de esgotos sanitários, definindo como meta o atendimento a toda população;
- b) Promover campanhas de orientação para a população e fiscalização para garantir as ligações prediais na rede coletora;
- c) Implantar estações de tratamento de esgoto que atendam a legislação ambiental vigente, com uma eficiência mínima de 80% (oitenta por cento);
- d) Implantar estações de tratamento de esgoto compactas, em áreas urbanas ou rurais onde existam concentrações populacionais de difícil interligação à rede coletora principal;
- e) Estabelecer parcerias para a estruturação sanitária das concentrações populacionais na área rural;



- f) Implementar programa de utilização de resíduo do lodo sanitário e industrial de forma adequada, após análise do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA, Conselho do Plano Diretor e Instituto Ambiental do Paraná - IAP;
- g) Ampliar a rede coletora e o tratamento de esgoto sanitário;
- h) Criar o plano municipal de saneamento.

VI. Política de Drenagem Pluvial

Com previsão no artigo 24 esta política apresenta os seguintes objetivos, que somados às ações estratégicas, atua sobremaneira nas condições habitacionais, principalmente na população de menor renda:

- a) Equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais, combinando elementos naturais e construídos, e garantindo o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;
- b) Estimular a captação e o uso de água pluvial e sua reutilização nos empreendimentos públicos e privados.

Para se alcançar os objetivos acima expostos, a lei propõe as seguintes ações estratégicas, conforme dispõe o artigo 25:

- a) Definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;
- b) Desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de necessidades especiais, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;
- c) Implantar medidas de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra, controle de transporte e deposição de entulho e lixo, combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões nas áreas com interesse para drenagem;
- d) Promover programa articulando os diversos níveis de governo para a implementação de cadastro das redes e instalações;
- e) Garantir taxa mínima de infiltração das águas das chuvas;
- f) Estimular o uso de cisternas para armazenamento da água pluvial e sua reutilização nos empreendimentos públicos e privados;
- g) Garantir a manutenção permanente dos sistemas de drenagem;
- h) Elaborar programa de revisão da macrodrenagem da área urbana, com aplicação do plano diretor de drenagem do órgão estadual responsável;



- i) Elaborar programa de adequação e manutenção permanente dos sistemas de micro e macro drenagem da área urbana do município, associados à educação ambiental.

VII. Política de Meio Ambiente

Dentre os diversos objetivos estabelecidos no artigo 26 da lei do Plano Diretor para esta política, destacam-se a promoção do aproveitamento dos bosques e áreas verdes localizadas na área urbana e rural do Município; criar áreas de lazer na várzea dos rios Iguaçú e Barigui, conforme lei ambiental pertinente; ampliar e fortalecer Programa de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos, com ações de coleta seletiva, compostagem, reciclagem e educação ambiental, incluindo áreas rurais, bem como equacionar o problema de disposição e tratamento dos resíduos sólidos.

Esta política se desdobra em diversas outras políticas de interesse na proteção do meio ambiente, tais como:

- a) Resíduos Sólidos com objetivos especificados no art. 27 e as ações estratégicas no art. 28;
- b) Controle da poluição ambiental (arts. 29 e 30);
- c) Recursos Hídricos que primordialmente visa à qualidade ambiental dos recursos hídricos para atender a população, atividades econômicas e ao equilíbrio ecológico do Município (art.31). Suas ações estratégicas estão definidas no artigo 32, com destaque na disciplina da ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias;
- d) Cobertura Vegetal tratada no artigo 33, com foco na preservação da cobertura vegetal com ampliação e melhoria e uso sustentável das áreas verdes. Quanto às ações estratégicas estão definidas no artigo 34, destacando-se o inciso X, para definição de normas para que o lote urbano que tenha árvores nativas receba incentivos com a preservação;
- e) Qualidade do Ar, objetivos tratados no artigo 35, seguido das ações estratégicas no artigo 36.

VIII. Política de Habitação

Esta política estabelecida na lei do Plano Diretor apresenta as diretrizes que deverão ser consideradas no plano de habitação. Neste contexto, os objetivos traçados visam à ampliação de oferta e melhoria das condições de habitabilidade da população de baixa renda, bem como a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais. Para que isso seja possível, as ações estratégicas estabelecidas são as seguintes:

- a) Realizar o diagnóstico das condições de moradia no Município, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar e qualificar, no mínimo, os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, sem-teto, cortiços, co-



habitações e casas de cômodos, áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradias;

- b) Atuar em conjunto com o Estado e a União para atender à demanda de moradias mediante programas de financiamento, de projetos e de produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda;
- c) Elaborar o Plano Municipal de Habitação, com participação social, que considere o diagnóstico das condições de moradia no Município e a articulação com os planos e programas da Região Metropolitana;
- d) Aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, os instrumentos relativos à regularização fundiária e, quando couber, a Concessão Especial para Fins de Moradia, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- e) Agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social, estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;
- f) Investir no sistema de fiscalização integrado das áreas de preservação e proteção ambiental e áreas próprias do Município, de forma a impedir o surgimento de novas ocupações irregulares;
- g) Apoiar a formação de técnicos na área de habitação, estabelecendo parcerias com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, iniciativa privada e organizações não-governamentais;
- h) Implementar subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social, bem como criar instrumentos que possibilitem a inserção de todos os segmentos da população no mercado imobiliário;
- i) Fortalecer o órgão responsável pela política habitacional do Município, direcionando para este, recursos provindos da aplicação de instrumentos contidos no Estatuto da Cidade, além de recursos Federais, Estaduais, Municipais e de parcerias;
- j) Implementar programas de realocação das ocupações irregulares que apresentem risco grave de dano ao meio ambiente, risco à vida, ou sejam incompatíveis com a política de crescimento da cidade e com a infraestrutura de serviços públicos;
- k) Implantar lotes populares, com incentivo à autoconstrução.

IX. Política de Assistência Social

A Política de Assistência Social se subdivide em: Democratização da Assistência Social; Criança e Adolescente; Idoso; Portadores de Necessidades Especiais.



Os objetivos desta política, abrangendo todos esses segmentos onde o foco é a família e o indivíduo, consistem em (art. 39):

- a) Promover o fortalecimento da família, base da sociedade, como medida capaz de propiciar o equilíbrio psicossocial dos indivíduos, promovendo a saúde, o resgate de valores éticos e a redução das desigualdades sociais;
- b) Garantir padrões básicos de vida, o que supõe o suprimento de necessidades sociais, que produzem a segurança da existência, da sobrevivência cotidiana e da dignidade humana;
- c) Prover recursos e atenção, garantindo a proteção social e a inclusão da população aos direitos da cidadania;
- d) Garantir atuação preventiva em relação à segurança, violência e exclusão social mediante programas sociais;
- e) Implantar serviços de caráter inter geracional favorecendo o desenvolvimento sócio educativo e a convivência societária;
- f) Promover atuação integrada entre os vários setores e organizações que atuam na área social de forma a otimizar recursos, racionalizar ações e qualificar o atendimento à população, especialmente a parcela da população em situação de risco social;
- g) Instalar sistema unificado com o conselho municipal de assistência social para cadastro das organizações privadas de assistência social e de usuários dos serviços, benefícios, programas e projetos de assistência social;
- h) Realizar o atendimento social à população vitimada por situações de emergência ou de calamidade pública, em ação conjunta com a defesa civil.

Para cada um dos seguimentos, a lei estabelece ações estratégicas específicas, como por exemplo, na democratização da assistência social, *“implementar os núcleos de atendimento do Serviço Social para Centros de Referência da Assistência Social – CRAS, que atenderá famílias e indivíduos através da organização, coordenação e encaminhamento para a rede de serviços, programas e projetos”* (art. 40,V).

Esta ação é muito relevante na implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social, assim como a ação descrita no inciso VII, do artigo 40: *desenvolver ações voltadas para o apoio às iniciativas de Cooperativismo/ Associativismo visando atender famílias de baixa renda*”. É por meio do órgão específico de assistência social que as principais ações do Plano de Habitação de Interesse Social vão acontecer.

No segundo segmento (Criança e Adolescente), sobressai-se a ação para *ampliar o número de creches no Município, atendendo, especialmente, à população de baixa renda* (art. 41, III). Esta ação está igualmente relacionada ao PLHIS, uma vez que se busca dar dignidade à pessoa humana, respeitando-se os princípios fundamentais garantidos pela Constituição Federal. Ao implementar áreas de habitação de interesse social,



deverá ser previsto atendimento em creches para as crianças e escolas para os demais membros das famílias beneficiadas.

Quanto à política de atendimento ao idoso, cabe ressaltar a preocupação com o segmento da terceira idade integrando-se programas de âmbito intersetorial às políticas de habitação, transporte, acessibilidade entre outros (art. 42, I).

O mesmo acontece com a política de atendimento aos portadores de necessidades especiais (art. 43), principalmente no que diz respeito à acessibilidade.

X. Política da Saúde

Não menos importante, a Política de Saúde, também se revela na Política Habitacional, na medida em que desenha seus objetivos para *alocar serviços de saúde de menor complexidade próximos ao local de moradia, priorizando áreas de maior risco e os serviços especializados ou de maior grau de complexidade em pontos de confluência regional, utilizando mecanismos de referência de saúde* (Art. 45, II). Ou ainda, conforme se textualiza no mesmo artigo, inciso VII: *promover atuação integrada pra toda população entre setores e organizações que atuam na área social, otimizando recursos, racionalizando ações e qualificando o atendimento à população, especialmente aquela em situação de risco social.*

XI. Política de Educação

Subdivide-se em cinco seguimentos: Educação Infantil (Art. 47); Ensino Fundamental (Art. 48); Educação Especial (Art. 49); Educação de Jovens e Adultos (Art. 50) e Ensino Médio (Art. 51).

A lei apresenta dezessete objetivos para esta política, das quais se destaca o de *ampliar a capacidade instalada considerando a taxa de crescimento demográfico projetada para o Município, as áreas de expansão e concentração demográfica e o plano habitacional do Município* (art. 46, XIII).

Das ações estratégicas, apresentam-se as que têm maior relação com a questão habitacional e que deverão ser levadas em conta no PLHIS. Neste caso, o destaque cabe ao segmento do Ensino Fundamental:

- a) Definir áreas de abrangência de cada escola considerando critérios de acessibilidade: barreiras físicas naturais;
- b) Estabelecer raio de abrangência de até 1,5 km (um quilômetro e quinhentos metros), considerando a noção de pertinência por parte da população em relação a uma determinada comunidade;
- c) Dar continuidade às ações voltadas para a valorização da escola no bairro, considerando a qualidade em todas as unidades;

XII. Política de Promoção e Valorização Cultural



Esta política tem por objetivo a universalização do acesso à cultura, abrangendo todo o segmento da sociedade. Para tal, é necessário que haja incentivo à cultura; acessibilidade aos prédios públicos; revitalização dos espaços culturais, dentre outros, consignados no artigo 53.

XIII. Política de Esporte e Lazer

O objetivo central é a inclusão social com o desenvolvimento desta política. Portanto, a lei determina o funcionamento *pleno das áreas livres municipais destinadas ao esporte e ao lazer* (art. 54, II) bem como o *acesso universal e integral às práticas esportivas, promovendo bem estar e melhoria da qualidade de vida para a área urbana e rural* (art. 54, III).

Na elaboração do PLHIS, há que se considerar as áreas de lazer nas comunidades, como forma de inclusão social, considerando as ações estratégicas dispostas na lei do Plano Diretor.

XIV. Política de Segurança Pública

A segurança pública perpassa por todas as políticas estabelecidas pelo Plano Diretor, uma vez que dentre seus objetivos consta o de *assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil, [...] diminuir os índices de criminalidade do Município*.

Assim, o plano de habitação deve considerar em seu eixo a política para redução dos riscos com a participação da população. Neste sentido, vê-se no artigo 59, inciso II, que trata de uma das ações estratégicas, a criação e participação nos conselhos comunitários de segurança, distribuídos por bairro. E no inciso X, a lei determina a *colaborar para a segurança dos usuários dos espaços públicos municipais*.

XV. Política Econômica

Esta política se desdobra em dois segmentos, a saber: política de desenvolvimento da agropecuária (art. 62) e política de turismo (art. 64).

A implementação destas políticas complementam a política habitacional no que diz respeito aos direitos sociais fundamentas na Constituição Federal, art. 6º.

XVI. Política de Abastecimento Público

Os objetivos desta política estão listados no artigo 66 da Lei do Plano Diretor, centrado principalmente na oferta de alimentos a preços mais acessíveis e condições alimentares e nutricionais aprimoradas de toda a população do Município de Araucária.

Dentre as ações estratégicas propostas merecem ênfase naquelas que buscam desenvolver alternativas visando à melhoria das condições de abastecimento alimentar em conjuntos de Habitação de Interesse Social (art. 67, IX).



XVII. Política de Finanças Públicas Municipais

A política apresentada está disposta no artigo 68 da lei do Plano Diretor. De uma forma geral, esta política tem por objetivo assegurar o ingresso de recursos financeiros no Município e garantir a gestão tributária e financeira para atender as necessidades da coletividade e do próprio Município. Vinculam-se a esta política o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.

As ações estratégicas estão dispostas no artigo 69, das quais se enfatizam:

- a) Desenvolver programa de controle de receita e fiscalização sobre tributos;
- b) Adotar metodologia de cálculo atuarial, para atualização orçamentária, sobre a capacidade de arrecadação, potencial de investimento e a capacidade de endividamento municipal;
- c) Manter atualizado o cadastro imobiliário;
- d) Manter a cobrança de tributos atualizada com o prescrito na lei;
- e) Reestruturar o sistema de geração de alvarás, com maior detalhamento quanto a usos permitidos e permissíveis, na emissão do documento;
- f) Manter atualizado o cadastro de contribuintes e monitorar a cobrança de tributos;
- g) Promover a ampliação da arrecadação própria;
- h) Criar comissão permanente para revisar a planta genérica de valores;
- i) Implantar a taxa de limpeza de terrenos baldios;
- j) Implantar o IPTU ambiental.

XVIII. Modernização Administrativa

A organização administrativa para que um plano seja viável é sem dúvida essencial. Assim, o Município precisa ter bem claro a atuação dos respectivos órgãos que estruturam sua organização administrativa, principalmente neste Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Neste sentido a Lei do Plano Diretor traçou objetivos para a modernização administrativa e as ações estratégicas para que ela ocorra.

Dentre os objetivos (art. 70) vale a pena destacar o que prevê a facilitação de acesso dos cidadãos aos serviços prestados pelo poder público; o aumento da qualidade, eficácia e eficiência do atendimento no serviço público municipal; transparência na administração; integração entre as secretarias e demais órgãos da prefeitura; garantia do trabalho em rede entre as secretarias de natureza fim, integrado às demais secretarias; adoção de novas tecnológicas de informação, dentre outros.

Desta forma, as ações estratégicas (art. 71) devem girar em torno da modernização administrativa, democratização das informações, integração entre secretarias, capacitação dos servidores; maior divulgação de informações sobre ações, projetos, finanças, legislação, por meio de rádio, jornais, internet, dentre outros. Outra importante ação diz respeito à descentralização dos serviços de atendimento ao cidadão, e



implementação de Sistema de Atendimento ao Cidadão, por meio de telefone, internet, ou diretamente ao público.

Dando continuidade à análise da lei do Plano Diretor, segue-se com o Ordenamento Territorial, donde se estabelecem definições, princípios e diretrizes para a integração harmônica entre a proteção e conservação do patrimônio socioambiental e as atividades humanas.

A gestão do território está determinada pelo macrozoneamento municipal e o zoneamento urbano. Conforme artigo 72, I, **macrozoneamento** considera a inter-relação entre fatores naturais e antrópicos. O zoneamento urbano define e delimita zonas urbanas de acordo com o grau de urbanização e o padrão de uso e ocupação desejável para as mesmas (art. 72, II).

A partir do **macrozoneamento**, o território do Município de Araucária fica subdividido em quatro macrozonas: Macrozona de Uso Rural; Macrozona de Interesse Ambiental; Macrozona de Uso Residencial Urbano e Macrozona de Uso Industrial e de Serviços.

Dentre essas, cumpre ressaltar a Macrozona de Interesse Ambiental que compreende as áreas da APA do Rio Verde, definida pelo Decreto Estadual nº 2375/2000; APA do Passaúna, definida pelo Decreto Estadual nº 5063/2001; **área de manancial do Rio Faxinal**, definida pelo Decreto Estadual 6390/2006, revogado pelo **Decreto Estadual 3.411/2008**, e áreas de várzea sujeitas a inundações, pertencentes aos rios Faxinal, das Onças, Guajuvira, Isabel Alves, Iguaquê, Verde, Passaúna e Barigui.

Os objetivos traçados para esta Macrozona de Interesse Ambiental são os seguintes:

- a) Respeitar os parâmetros estabelecidos pelos decretos estaduais;
- b) Participação conjunta com os demais municípios integrantes das APAs e órgãos estaduais competentes, quanto à fiscalização, discussão técnica para controle de novas atividades e desenvolvimento de projetos com fins conservacionistas.
- c) Controle do uso e ocupação do solo na área de manancial do rio Faxinal de forma a garantir condições de qualidade da água compatíveis com o futuro abastecimento público;
- d) Fiscalização intensa para evitar invasões;
- e) Elaboração de projetos para uso adequado das áreas de várzea.

Note-se que esses objetivos são de grande relevância para o plano de habitação, em especial os relacionados nas letras 'c' e 'd': uso e ocupação do solo e a fiscalização para se evitar invasões (acima).

Abrindo um parêntese, oportuno ressaltar a importância da proteção dos mananciais para abastecimento público. O território do município de Araucária está contemplado por três mananciais importantes para abastecimento para a RMC. Conforme Decreto Estadual 3.411/2008 a Bacia do Rio Passaúna e Bacia do Rio Verde são mananciais de aproveitamento existentes, e a Bacia do rio Faxinal, ainda de uso agrícola, relativamente próxima aos centros de consumo, está classificada como manancial de uso futuro.

Essas bacias precisam ser protegidas e preservadas. O município tem um compromisso constitucional com essas ações, razão do destaque em seu plano diretor.



O **Decreto 3411/2008** declara de interesse e proteção especial as Áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público para a Região Metropolitana de Curitiba, com a finalidade de facilitar a implementação da estratégia de gestão de mananciais da RMC. Expõe a necessidade premente de controlar o uso e ocupação do solo de forma a garantir condições de qualidade da água compatíveis com o abastecimento público, em conformidade com parâmetros dispostos na Portaria do Ministério da Saúde no. 518, de 25 de março de 2004 e RESOLUÇÃO CONAMA No. 357, de 17 de março de 2005.

Assim o município ao regulamentar sua lei de uso e ocupação do solo urbano deve atentar para as exigências do Decreto Estadual quanto às restrições para proteção do manancial de abastecimento público.

A macrozona de Uso Residencial Urbano igualmente importante para o plano de habitação, uma vez que define as áreas tradicionalmente ocupadas ou com tendência a serem ocupadas pelo uso predominantemente residencial (art.78). Os objetivos estabelecidos para esta macrozona são os seguintes:

- a) Incentivo, por meio dos mecanismos a serem disponibilizados pelo Plano Diretor, à densificação do solo;
- b) Fiscalização da implantação de projetos de parcelamento, exigindo o respeito aos padrões urbanísticos definidos em Lei;
- c) Fortalecimento como centralidade regional e acessibilidade;
- d) Aprimoramento do desenho urbano e da paisagem;
- e) Valorização, recuperação e preservação dos bens sócio-culturais;
- f) Expansão da rede de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- g) Garantia da inclusão urbana da população marginalizada, mediante acesso a espaços de expressão cultural, política e lazer;
- h) Proteção e conservação do patrimônio sócio-ambiental;
- i) Incentivo à mescla de usos compatíveis.

Continuando com a lei do Plano Diretor, esta dispõe dos Instrumentos da Política Municipal que se apresentam como Instrumento de Planejamento da Política Municipal (art.80); instrumentos jurídicos e urbanísticos da política municipal (art.81); instrumentos de regularização fundiária da política municipal (art. 82); instrumentos tributários e financeiros da política municipal (art. 83); instrumentos jurídico-administrativos da política municipal (art. 84).

São Instrumentos de Planejamento da Política Municipal: Plano Plurianual; Lei de Diretrizes Orçamentárias; Lei de Orçamento Anual; Lei de Uso e Ocupação do Solo; Lei de Parcelamento do Solo; Lei de Sistema Viário; Planos de Desenvolvimento Econômico e Social; Planos, Programas e Projetos Setoriais; Programas e Projetos Especiais de Urbanização; Instituição de Unidades de Conservação; Instituição de Unidades de Preservação de Bens sócio-ambientais; demais planos definidos nesta Lei.



Esses instrumentos são muito importantes para o plano de habitação, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e a Lei de Sistema Viário, que são determinantes na escolha das áreas a serem utilizadas para a realocação, ocupação, e novas moradias de interesse social.

Dentre os Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos da Política Municipal evidenciam-se as Zonas Especiais de Interesse Social (art. 81, IV). A definição dessas zonas – ZEIS está disposta no artigo 135, nos seguintes termos:

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas urbanas, delimitadas pelo poder público municipal, onde é permitido, por meio da elaboração de um plano urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da legislação em vigor.

O Município de Araucária determina ainda, por meio da lei do Plano Diretor, que os critérios para instituição das ZEIS sejam definidos em Lei Municipal específica, obedecendo aos seguintes objetivos, fixados no art. 136:

- I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III - garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas.

Foi observado na **Lei Municipal 2.160/2010**, que trata do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, a indicação de uso do instrumento ZEIS na Zona Residencial (art. 12, § 2º, VII); no Setor de Serviços (art. 15, § 2º, VII) e no Setor de Núcleos Urbanos (art. 18, § 2º, I).

A aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, e IPTU Progressivo no tempo contribuem para que o Município direcione o uso da propriedade de acordo com a função social prevista em Lei, e já comentada neste trabalho, podendo aumentar a oferta de moradias, evitando-se a especulação, o que é importante para o Plano de Habitação.

Os instrumentos de Regularização Fundiária da Política Municipal (art. 82) são imprescindíveis na implementação do Plano de Habitação: Concessão de Direito Real de Uso para Fins de Moradia; Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião individual e coletiva.

De acordo com a Lei municipal 2.160/2010 (zoneamento, uso e ocupação do solo) o Instrumento de Regularização Fundiária será aplicado na Zona Residencial (art. 12, § 2º, VIII) e no Setor de Serviços (art. 15, § 2º, VIII).

Contudo, esses instrumentos ainda não foram regulamentados no Município, necessitando a imediata aprovação por meio de leis específicas para dar o suporte legal às ações do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.



6.3.3 Considerações acerca da APA do Rio Verde

A APA do Rio Verde, situada na área oeste da Região Metropolitana de Curitiba, abrange parte dos municípios de Araucária, Campo Largo e Campo Magro, e compreendem as áreas a montante da barragem, em área de contribuição hídrica da represa do Rio Verde, [...] (art. 3º).

A APA do Rio Verde foi instituída pelo Decreto Estadual 2.375/2000 com objetivo principal de proteger o manancial da bacia do Rio Verde. Este decreto está regulamentado pelo **Decreto Estadual 6.171/2010** que estabelece o Zoneamento Ecológico Econômico da Área de Proteção Ambiental do Rio Verde, além da ampliação da área, englobando a Unidade Territorial de Planejamento de Campo Magro.

Neste sentido, encontra-se neste último decreto a disciplina do processo de uso e ocupação do solo na APA, buscando conciliar a existência de atividades econômicas com a manutenção da qualidade hídrica e ambiental, dentre outros explicitados no artigo 2º, e incisos.

O perímetro urbano e zona de expansão urbana do município não alcançam a área desta APA.

Contudo, cabe registrar que todas as atividades e imóveis localizados no território da APA deverão ser licenciados e/ou autorizadas pelo poder público, nos termos do artigo 9º, sendo proibida qualquer atividade que comprometam o equilíbrio ecológico e a qualidade hídrica do manancial, a critério dos órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento da atividade (art.11). Compete à prefeitura municipal onde se localizam os imóveis a análise prévia do pedido de licenciamento, e o encaminhamento ao órgão estadual competente.

O órgão estadual responsável para analisar os pedidos de licenciamentos seria o GIAT (grupo Integrado de Apoio Técnico), nos termos do Decreto Estadual 5.476/09, porém, este grupo ainda não foi regulamentado continuando os trâmites entre os órgãos pertinentes (IAP, COMEC, SANEPAR, entre outros). Estão sujeitos a esse licenciamento, sendo submetidos à legislação federal nº 6766/79:

- I. Projetos de loteamento para fins habitacionais;
- II. Projetos de desmembramento para fins habitacionais que resultem em mais de 20 (vinte) lotes ou 10.000 m², não servidos por redes públicas de água e de coleta de esgotos;
- III. Projetos de condomínios residenciais que se enquadrem nas seguintes situações:
 - a) Condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 100 (cem) unidades autônomas ou com área de terreno superior a 25.000m²;
 - b) Condomínios verticais com mais de 100 (cem) unidades autônomas ou com área de terreno superior a 25 mil m² que não sejam servidos por redes públicas de água e de coleta de esgoto;
 - c) Condomínios horizontais, verticais ou mistos, localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental e área de manancial de abastecimento com 20 (vinte) ou mais unidades autônomas ou com área de terreno igual ou superior a 10 mil m² que não sejam servidos por redes públicas de água e de coleta de esgoto;



- d) Condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental e área de manancial de abastecimento com 40 (quarenta) ou mais unidades autônomas ou com área de terreno igual ou superior a 20 mil m²;
- e) Condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental e área de manancial de abastecimento com 10 (dez) a 40 (quarenta) unidades autônomas, quando localizados a uma distância igual ou menor a 100m (cem metros) de outro condomínio já aprovado.

O zoneamento da APA do Rio Verde foi dividido em quatro grandes áreas: áreas de urbanização consolidada; áreas de ocupação orientada; área de restrição à ocupação e áreas rurais.

De acordo com este zoneamento, está prevista a possibilidade de implementação de projetos de habitação de interesse social, voltados para o reassentamento de pessoas em área de risco socioambiental ou regularização fundiária na Zona de Urbanização Consolidada – ZUC, permitindo-se flexibilização dos parâmetros desta zona, observadas as condições do artigo 20, deste decreto 6.171/10.

6.3.4 Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal

As regras do zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Araucária estão definidas na **Lei Municipal 2.160/2010**, as quais serão aplicadas na concessão de alvarás de construção; na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas; na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza; na urbanização de áreas e no parcelamento do solo (art. 2º). Os critérios de ocupação e utilização do solo consideraram o cumprimento da função social da cidade e da propriedade (art. 3º).

Quanto ao Zoneamento, a lei definiu 09 zonas urbanas, no artigo 9º:

- I. Zona da APA do Passaúna – ZAPA;
- II. Zona de Proteção Ambiental – ZPA;
- III. Zona Residencial – ZR;
- IV. Zona Comercial – ZC;
- V. Zona Industrial – ZI;
- VI. Eixos de Comércio e Serviços – ECS;
- VII. Setor de Serviços – SC;
- VIII. Setor de Centros Regionais – SECR, a ser criado por lei específica;
- IX. Setor de Núcleos Urbanos – SNU.

O uso habitacional é permitido nas seguintes zonas: ZR; ZC; Eixos de Comércio e Serviços.

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



O uso habitacional é permissível no Setor de Serviços.

Está previsto o uso de ZEIS para a zona Residencial, Setor de Serviços e Setor de Núcleos Urbanos.

6.3.4.1 Zona da APA Estadual do Passaúna

6.3.4.1.1 APA Passaúna na Legislação municipal

Ao definir a **Zona da APA do Passaúna - ZAPA**, a **Lei Municipal 2.160/2010** (art. 10) revoga a anterior sob nº 1.045/1996, remetendo às regras do **Decreto Estadual nº 5.063/2001**, que regulamenta a **Lei Estadual 13.027, de 22 de Dezembro de 2000**.

No Anexo I da lei Municipal, observa-se que todos os parâmetros para uso e ocupação do solo na ZAPA seguem o Decreto Estadual, descrito abaixo.

A lei municipal dispõe dos objetivos para esta zona e dos instrumentos nela a serem aplicados.

Segundo o art. 10, § 1º, são os seguintes os objetivos:

- I. Garantia da manutenção das condições adequadas à preservação do manancial;
- II. Fiscalização intensa para evitar invasões;
- III. Elaboração de projetos para uso adequado dessas áreas.

Os instrumentos estabelecidos para a Zona da APA do Passaúna (art. 10, § 2º) são:

- I. Transferência do Direito de Construir;
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. Demais instrumentos previstos pela legislação estadual.

6.3.4.1.2 APA Passaúna na Legislação Estadual

A Área de Proteção Ambiental do Passaúna foi instituída pelo **Decreto Estadual nº 458 de 05 de junho de 1991**, pelo governo do Estado do Paraná, com área inicial de 16.020,04 ha (dezesseis mil e vinte hectares e quatro ares), tendo por objetivo a proteção e a conservação da qualidade ambiental e dos sistemas naturais ali existentes, em especial a qualidade e quantidade da água para fins de abastecimento público, estabelecendo medidas e instrumentos para gerenciar todos os fenômenos e seus conflitos advindos dos usos variados e antagônicos na área da Bacia Hidrográfica do Rio Passaúna (art. 2º). Essa área foi redimensionada pela **Lei Estadual 13.027, de 22 de dezembro de 2000** para 15.690,00 ha (quinze mil seiscentos e noventa hectares).

Uma das determinações importantes deste decreto diz respeito à proibição de construção de edificações em terrenos que não comportem a existência simultânea de poços para o despejo de fossas sépticas quando não houver rede de coleta e estações de tratamento de esgoto em funcionamento (art. 9º).

A APA Estadual do Passaúna é supervisionada, administrada e fiscalizada pelo órgão ambiental estadual, com a colaboração do BPFLO - Batalhão da Polícia Florestal; COMEC - Coordenação da Região

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



Metropolitana de Curitiba; CPC/SECE - Coordenadoria do Patrimônio Cultural; DER - Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Paraná; Instituto EMATER/PR - Instituto Paranaense de Assistência Técnica e Extensão Rural - Paraná; ITFC - Instituto de Terras, Cartografia e Florestas do Estado do Paraná; Prefeitura Municipal de Almirante Tamandaré; Prefeitura Municipal de Araucária; Prefeitura Municipal de Campo Largo; Prefeitura Municipal de Curitiba; SANEPAR Companhia de Saneamento do Paraná; SUCEAM - Superintendência de Controle da Erosão e Saneamento Ambiental; SUREHMA – Superintendência dos Recursos Hídricos e Meio Ambiente e demais órgãos e entidades afins, quando solicitados, conforme decreto estadual, artigo 11.

Foi criada uma **Câmara de Apoio Técnico** responsável pela implementação das atividades de administração, zoneamento e fiscalização da APA Estadual do Passaúna, conforme determinação do Decreto Estadual (artigo 13 e parágrafos).

A **Lei Estadual 13.027/2000** é regulamentada pelo **Decreto Estadual 5.063, de 20 de novembro de 2001**, que revoga o Decreto 832/95 e atualiza e altera o **Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) da APA do Passaúna**, localizada nos municípios de Almirante Tamandaré, Araucária, Campo Largo, Campo Magro e Curitiba.

O decreto define os objetivos do **Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) da APA do Passaúna**, os quais estão centrados na recuperação e conservação do manancial destinado ao abastecimento público. Para tanto se espera a aplicação de três instrumentos definidos nesse instrumento legal: Recomposição Florestal; Potencial Ambiental; Controle Ambiental (art. 3º).

O ZEE da APA Estadual do Passaúna apresenta a classificação agrupada em quatro áreas principais, com os parâmetros de uso e ocupação definidos no Anexo II do Decreto estadual 5063/2001 (art. 8º): áreas de urbanização consolidada; áreas de ocupação orientada; áreas de restrição à ocupação e áreas rurais.

As *Áreas de Urbanização Consolidada* são áreas de interesse de consolidação da ocupação urbana existente, que deverão ser objeto de ações intensivas de saneamento e recuperação das condições ambientais, que se subdividem em: ZUC I - Zona de Urbanização Consolidada I e ZUC II - Zona de Urbanização Consolidada II.

As *Áreas de Ocupação Orientada* são áreas de transição entre as atividades rurais e urbanas, sujeitas à pressão de ocupação, e que exigem a intervenção do poder público no sentido de minimizar os efeitos poluidores sobre os mananciais, que se subdividem em: ZOO - Zona de Ocupação Orientada; CICS - Corredor Especial de Indústria, Comércio e Serviço; CUE - Corredor de Uso Especial - BR-277; CEUT - Corredor Especial de Uso Turístico; ZEI I - Zona Especial de Indústria I – CIC; ZEI II - Zona Especial de Indústria II – CIAR (Compreende a porção da área industrial de Araucária), dentro da APA; ZES - Zona Especial de Serviços; SEVS - Setor Especial das Vias Setoriais – Passaúna; SEVC - Setor Especial de Vias Coletoras – Passaúna.



As *Áreas de Restrição à Ocupação* são áreas de interesse à preservação, com o objetivo de promover a recuperação e a conservação dos recursos naturais, assegurando a manutenção da biodiversidade e a conservação dos ecossistemas, que se subdividem em: ZREP - Zona da Represa; ZPRE - Zona de Proteção da Represa; ZPAR - Zona de Parques; ZPFV - Zona de Preservação de Fundo de Vale; ZCVS - Zona de Conservação da Vida Silvestre; ZRA - Zona de Recuperação Ambiental; ACAI - Atividades de Controle Ambiental Intensivo.

As *Áreas Rurais* são as áreas destinadas à produção agrosilvopastoril, definidas no Zoneamento Ecológico-Econômico da APA do Passaúna como ZUA - Zona de Uso Agropecuário, que compreende os espaços aptos ao manejo florestal, agrícola e pecuário.

Compreendem a área urbana do município de Araucária as seguintes áreas: Zona de Recuperação Ambiental, Zona de Preservação da Vida Silvestre, Zona de Proteção da Represa, Zona da Represa, Zona Especial de Serviços e Zona de Uso Agropecuário.

A regulamentação para ocupação do solo urbano na APA está disposta no Capítulo IV do Decreto Estadual 5063/2001, onde se determina que o parcelamento do solo para fins urbanos, bem como os condomínios residenciais horizontais, dependem de parecer prévio da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC e dos demais órgãos competentes (art. 9º).

Com relação aos condomínios horizontais, estão sujeitos ao parecer prévio da COMEC aqueles com mais de 20 (vinte) unidades.

De acordo com decreto estadual todo novo projeto de urbanização deve ser implantado na APA do Passaúna com lotes de tamanho mínimo suficiente para a manutenção ou o plantio obrigatório de árvores, em pelo menos 20% (vinte por cento) da área do terreno (art.10).

Entretanto, registre-se que o texto legal acima não é claro quando se refere ao “tamanho mínimo suficiente...”, deixando margem para dúvida em favor da flexibilização do tamanho do lote. Neste caso, espera-se que o município seja bem mais restrito com a imposição dos parâmetros para fixar tamanho de lotes nessa área, considerando taxa de ocupação e a reserva de 20% da área do terreno para a manutenção e plantio obrigatório de árvores.

O decreto prevê exceções para as propriedades que não apresentem área suficiente para a conservação, preservação permanente ou apta para recomposição florestal. Nestas situações poderão ser destinadas áreas fora da propriedade como forma de compensação, com a devida anuência da CAT (Câmara de Apoio Técnico) da APA do Passaúna (art. 10, inciso III).

Com relação às questões habitacionais, importante dar destaque para as situações de reassentamento e regularização fundiária.

O **artigo 12** do referido Decreto, estabelece critérios para as áreas destinadas a reassentamento das ocupações irregulares na APA, localizadas em áreas ambientalmente inadequadas e sujeitas à regularização fundiária, entretanto não atingem o território municipal de Araucária:

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



I - os lotes e áreas livres inseridas nas ZUC I e ZUC II – Zonas de urbanização consolidadas I e II e outras áreas declaradas de interesse pelo poder público poderão abrigar regularização e ou reassentamento de famílias alocadas em ocupações irregulares na APA, através de projetos urbanísticos destinados a Programas de Habitação de Interesse Social;

II- os projetos urbanísticos específicos poderão utilizar parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, desde que promovidos pelo poder público, mediante aprovação do Conselho Gestor dos Mananciais, conforme a Lei Estadual nº 12.148/98;

III - não serão permitidas regularizações e reassentamentos em áreas com acesso direto para rodovias de Contorno Norte, BR-277 e PR-090.

Conforme informações, a parte da APA localizada no território do município de Araucária não apresenta assentamentos precários sujeitos a reassentamentos ou regularizações, embora essa área esteja no perímetro urbano, bem próximo a zonas residenciais. No entanto, têm-se assentamentos precários localizados próximo da APA, fora deste perímetro, como por exemplo: Portelinha, Bico de Lacre e Arvoredo III – 21 de Outubro.

6.3.4.2 Zona de Proteção Ambiental – ZPA

Nos termos da **Lei Municipal 2.160/2010**, as áreas de proteção ambiental são as dos rios Barigui, Iguaçu Passaúna e todos os demais cursos hídricos do município, incluindo-se as cotas de alagamento.

Não é permitido e nem permissível o uso habitacional, ou qualquer outro uso na ZPA, conforme ANEXO I desta lei municipal.

De acordo com o Anexo IV esta Zona circunda praticamente todo o município, em suas divisas com Curitiba, Fazenda Rio Grande, Mandirituba, Contenda, Balsa Nova e Campo Largo.

Os instrumentos estabelecidos para serem aplicados nesta zona são a Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

6.3.4.3 Zona Residencial – ZR

O texto da Lei municipal 2.160/2010 no artigo 9º, inciso III, menciona ZR – Zona Residencial, como zona urbana, delimitada no Mapa Anexo IV. Para esta zona é permitido uso habitacional, comércio e serviços vicinais. São permissíveis atividades manufatureiras. Todos os demais usos são proibidos.

Neste caso, o lote mínimo é de 360 m²; testada mínima de 12 m; coeficiente de aproveitamento mínimo de 5%; número de pavimentos até 3 (três); recuo frontal mínimo 5 m (cinco); taxa de ocupação máxima de 67% e taxa de permeabilidade mínima de 25% (ANEXO I).



Entretanto, na lei de parcelamento do solo (lei municipal nº 2.162/2010) em seu artigo 7º, discorre que em todos os loteamentos, 10% do número total de lotes, poderão ser destinados exclusivamente para habitação unifamiliar, em lotes com área mínima de 250 m², frente mínima de 10m e profundidade mínima de 20m. Para fazer o link com a lei de zoneamento, uso e ocupação do solo municipal têm-se estes parâmetros dispostos no anexo 1 da referida lei.

A Lei Municipal define como zona residencial as áreas tradicionalmente ocupadas ou com tendência a serem ocupadas pelo uso residencial, estabelecendo-se os seguintes objetivos:

- I. Incentivo à ocupação residencial e de usos comerciais compatíveis;
- II. Incentivo, por meio dos mecanismos a serem disponibilizados pelo Plano Diretor, da densificação e ocupação do solo;
- III. Incentivo ao parcelamento de glebas com uso diferenciado, não residencial.

Esta Zona Residencial está sujeita aos seguintes instrumentos:

- I. Parcelamento, Edificação e/ou Utilização compulsórios;
- II. IPTU Progressivo no Tempo;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Transferência do Direito de Construir;
- V. Direito de Preempção;
- VI. Operação Urbana Consorciada;
- VII. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;**
- VIII. Instrumentos de Regularização Fundiária.**

6.3.4.4 Zona Comercial – ZC

Foi definida para esta zona a área central da cidade, com uso habitacional, comercial e de serviços, com tendência à verticalização, devido à alta disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra. Os objetivos desta Zona Comercial são: incentivo da densificação da ocupação do solo com verticalização e incentivo ao uso misto nas edificações verticais (comércio, serviço e residência).

Os instrumentos previstos para esta zona são:

- I. Parcelamento, Edificação e/ou Utilização compulsórios;
- II. IPTU Progressivo no Tempo;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Transferência do Direito de Construir;
- V. Direito de Preempção;
- VI. Operação Urbana Consorciada.



De acordo com o Anexo I – Parâmetros para Uso e Ocupação do Solo - nesta Zona é permitido o uso habitacional, com lotes mínimos de 360 m² e 12 m de testada; coeficiente de aproveitamento mínimo de 5% e máximo de 4%; taxa de ocupação máxima de 75% no térreo e 67% nos demais pavimentos; taxa de permeabilidade de 20%. Nesta zona é previsto 6 (seis) pavimentos podendo chegar a 8 (oito) pavimentos com outorga onerosa ou transferência de potencial construtivo. O recuo mínimo frontal para o térreo e primeiro pavimento está dispensado, e para os demais pavimentos recuo de 5 metros.

6.3.4.5 Zona Industrial – ZI

A zona industrial inclui as áreas tradicionalmente indicadas para uso industrial e com disponibilidade de infraestrutura básica, sobretudo naquilo que diz respeito aos acessos. Segundo o artigo 16, § 4º os lotes com testada para a rodovia PR- 423 até uma profundidade de 250m (duzentos e cinquenta metros) a partir da faixa de domínio são destinados à ocupação predominantemente de estabelecimentos de indústrias de baixo impacto ambiental.

Não é permitido e/ou permissível o uso habitacional nesta zona.

6.3.4.6 Eixos de Comércio e Serviços – ECS

Define a lei municipal que as áreas compreendidas pelos lotes com profundidade máxima de 50m (cinquenta metros), concentrando atividades comerciais e de prestação de serviços, além de habitações, com testadas voltadas para as vias públicas nominadas no artigo 14, que estruturam o Eixo de Comércio e Serviço – ECS.

De acordo com Anexo I – Parâmetros para Uso e Ocupação do Solo-, é permitido o uso habitacional além de comércio, e Serviços Vicinais, recreação e cultura. O lote mínimo é de 360 m², testada de 12 m; coeficiente de aproveitamento mínimo de 5% e máximo de 4%; número de pavimentos máximo de 6; recuo frontal dispensado para o térreo e primeiro pavimento, e de 5 metros para os demais; taxa de ocupação máxima é de 75% no térreo e de 67 % para os demais pavimentos; taxa de permeabilidade de 20 %.

Os objetivos para este eixo estão definidos no artigo 14, § 1º, e os instrumentos no § 2º.

6.3.4.7 Setor de Serviços – SC

O Setor de Serviços está definido no artigo 15, correspondendo aos lotes com testada para a Rodovia PR 423, rodovia do Xisto BR 476, e ferrovia, até uma profundidade de 250 m (duzentos e cinquenta metros) a partir da faixa de domínio, destinados à ocupação predominante de estabelecimentos industriais de pequeno e médio porte, comércio atacadista e serviços especializados.



De acordo com Anexo I – Parâmetros para Uso e Ocupação do Solo-, é permissível o uso habitacional. Os lotes terão área mínima de 1000 m², testada de 15 metros; coeficiente de aproveitamento mínimo de 5% e máximo de 1,5; número máximo de pavimentos não informado; recuo mínimo frontal de 15 metros; taxa de ocupação máxima de 50%; taxa de permeabilidade de 25%.

Os objetivos estão definidos no art. 15, § 1º. Os instrumentos necessários nesse setor estão definidos no § 2º, a saber:

- I. Parcelamento, Edificação e/ ou Utilização compulsórios;
- II. IPTU Progressivo no Tempo;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Transferência do Direito de Construir;
- V. Direito de Preempção;
- VI. Operação Urbana Consorciada;
- VII. **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;**
- VIII. **Instrumentos de Regularização Fundiária.**

Neste setor está prevista a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, embora seja apenas permissível o uso habitacional.

6.3.4.8 Setor de Centros Regionais – SECR

Foram definidas como Setor Especial de Centros Regionais as áreas inseridas na Zona Residencial onde deverá ser incentivada a concentração de comércio e serviços, configurando-se como alternativa ao centro tradicional no que se refere ao provimento de bens e serviços de uso cotidiano a serem criados por lei específica.

Os objetivos e instrumentos a serem utilizados nesse setor estão definidos no artigo 17 e parágrafos.

6.3.4.9 Setor de Núcleos Urbanos – SNU

Nos termos do artigo 18 da lei municipal em comento, o Setor de Núcleos Urbanos compreende o conjunto de assentamentos de caráter urbano, localizados na área rural, que apresentem, no mínimo, 50 (cinquenta) edificações.

A lei não especifica esses núcleos bem como não são identificados no Mapa.

A referência mais completa sobre esses núcleos está na **Lei do Perímetro – Lei Nº 2.163/2010**. As áreas prioritárias para delimitação de Núcleos Urbanos estão assinaladas no Mapa do Anexo II da lei do perímetro, e são: Colônia Cristina; General Lúcio; Guajuvira; Lagoa Grande ou Vila do Sossego; Capinzal; Tietê e Onças.



Os objetivos determinados no § 1º são:

- I. Delimitação imediata do perímetro de cada núcleo, adotando-se como referência os limites de propriedade e das edificações consideradas para o Setor;
- II. Estruturação do assentamento para atendimento às necessidades básicas;
- III. Adoção de parâmetros construtivos similares aos das áreas residenciais urbanas.

Os instrumentos definidos para este setor são os constantes no § 2º, a saber:

- I. **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;**
- II. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- III. Transferência do Direito de Construir;
- IV. Operação Urbana Consorciada;
- V. Direito de Preempção.

6.3.5 Lei Perímetro Urbano

De acordo com a **Lei Municipal 2.163/2010**, o território municipal é dividido em áreas urbanas e área rural. As áreas urbanas são: o perímetro urbano do Município e os Núcleos Urbanos.

A área rural é constituída pelo restante do território municipal.

A descrição do perímetro urbano da sede está no artigo 4º desta lei, enquanto os Núcleos Urbanos não apresentam perímetros definidos, sendo assinalados genericamente no mapa do Anexo II – Áreas Prioritárias para Delimitação de Núcleos Urbanos.

Este mapa do Anexo II apresenta os seguintes núcleos como prioritários para delimitação: Colônia Cristina; General Lúcio; Guajuvira; Lagoa Grande ou Vila do Sossego; Capinzal; Tietê e Onças.

6.3.6 Lei Parcelamento do Solo (lei 2.162/2010)

O parcelamento do solo urbano do município de Araucária está disciplinado na **Lei Municipal 2.162/2010**.

De acordo com esta lei, um dos requisitos urbanísticos são lotes mínimos de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12 m (doze metros) e profundidade mínima de 30 m (trinta metros), nos termos do artigo 7º, *caput*.

Contudo, é possível lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10 m (dez metros) e profundidade mínima de 20 m (vinte metros) em 10 % do número total de lotes dos loteamentos quando destinados exclusivamente para habitação unifamiliar (art. 7º, § 1º).

E para os parcelamentos destinados a programas habitacionais para população de baixa renda, os lotes poderão ter dimensões menores, desde que incluídos em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com parâmetros urbanísticos específicos (artigo 7º, § 2º).

Estas são as únicas referências que a presente lei faz em relação à habitação de interesse social.



O município ainda não aprovou lei específica de ZEIS, apenas apresenta áreas prioritárias na lei de zoneamento (Lei municipal nº 2.160/2010), conforme já mencionado anteriormente, ou seja, as áreas prioritárias para receber ZEIS são: Zona Residencial; Setor de Serviços e Setor de Núcleos Urbanos.

A regulamentação para as habitações de interesse social são conferidas no item seguinte sobre a **Lei Municipal nº 2.153, de 30 de dezembro de 2009**, que autoriza o executivo a adotar medidas visando à participação do município de Araucária no Programa Minha Casa Minha Vida.

6.3.7 Código Obras e Posturas (LEI 2.159/2010)

No município de Araucária uma única lei dispõe sobre Código de Obras e de Posturas.

Trata-se da **Lei Municipal nº 2.159/2010** que estabelece normas para elaboração de projetos, execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, bem como define medidas de política administrativa em matéria de utilização do espaço, da higiene.

Focando a análise exclusivamente em matéria relativa à habitação de interesse social, observou-se que esta lei apresenta as seguintes referências sobre o assunto:

- a) Encontra-se no ANEXO I – VAGAS PARA ESTACIONAMENTO referência sobre vagas de estacionamento para as edificações residenciais, do tipo “Interesse Social Unifamiliar”, para as quais é facultativa a existência de vagas, enquanto que para outros tipos de habitação (unifamiliar ou Coletiva) deverá haver no mínimo 1 vaga para cada unidade.
- b) ANEXO IV – CASAS POPULARES – este anexo apresenta as dimensões mínimas para os compartimentos das casas populares, sem indicar a área total da edificação.
- c) ANEXO II – HABITAÇÕES UNIFAMILIARES – este anexo apresenta dimensões mínimas para os compartimentos das habitações unifamiliares, com as seguintes dimensões mínimas para habitação de interesse social:
 - quarto: tolerada área mínima de 6,00 m²;
 - sala e cozinha agregadas: tolerada área total mínima de 8,00 m².

O texto legal faz referências a habitações isoladas, que deverão ter no mínimo quarto, sala, cozinha e banheiro e poderão ter dois compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínima exigidas para cada um deles de acordo com os requisitos contidos nos Anexos II, III e IV da lei.

Quanto ao Alvará de Construção, a lei apresenta a seguinte determinação no caso específico de edificações de interesse social, Art. 23, § 1º, não explicitando se há algum benefício ou flexibilização quanto à documentação e projetos a serem apresentados:

Art. 23. O Alvará de Construção será concedido mediante requerimento dirigido ao órgão municipal competente, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado.



§ 1º. No caso específico de edificações de interesse social, com até 70m² (setenta metros quadrados), unifamiliares, construídas sob regime de mutirão ou autoconstrução, não pertencente a nenhum programa habitacional, e construídas em lote cujo proprietário não possua outro imóvel no Município, deverão ser encaminhados ao órgão competente os projetos, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica por profissional participante de associação de classe, participante do Convênio, acompanhados de declaração da assistente Social do Setor de Serviço Social Municipal informando que o proprietário recebe até três salários mínimos mensais.

Nenhuma outra referência à habitação de interesse social é feita nesta lei do Código de Obras e Posturas do Município de Araucária. Maiores detalhes para esta categoria estão dispostas na lei Municipal 2.153/2009.

As condições e formas de construções residenciais unifamiliar, multifamiliar, geminada e coletiva exclusivamente para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos estão dispostas na **Lei Municipal 2.153, de 30 de dezembro de 2009**, que autoriza o município a participar do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme artigo 4º:

I - construções com sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios e banheiro, com pé direito a partir de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para apartamentos, e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para unidades habitacionais térreas, e, a partir de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) nos banheiros e cozinhas para apartamentos e unidades habitacionais térreas;

II - em condomínios fechados, disponibilizar área de lazer para onde existam mais de 4 (quatro) unidades habitacionais, na proporção de 5% (cinco por cento) da área útil das unidades residenciais, e prédio com 4 (quatro) pavimentos e 16 (dezesesseis) apartamentos por bloco, no máximo, devendo, na opção de 5 andares, conter elevador;

III - nos apartamentos e unidades térreas casas do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA deverão a cozinha e o banheiro ter seus pisos revestidos com cerâmica, e as partes hidráulicas e o Box revestidos com azulejo até 1,50 metros de altura, cobertura telha de cerâmica, instalações hidráulicas e elétricas conforme projeto da CEF, e passeio de 0,50 cm no entorno do imóvel;

IV - fornecimento do visto de conclusão da obra para unidade residencial unifamiliar, sem que estejam executados: o muro de divisa e a mureta frontal; com relação à calçada pública dos empreendimentos vinculadas ao PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA destinados às famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos ficam definidos os seguintes parâmetros:

a) a calçada pública na unidade residencial unifamiliar será de 0,80 m da porta de entrada até o meio-fio;



b) nas habitações verticais a calçada para o acesso de pedestre e de veículos será completa e no restante a calçada será ecológica na proporção de 1,00 m pavimentado para 2,00 m de permeabilização;

c) nas vias de pista dupla as calçadas das edificações do Programa deverão obedecer às normas vigentes para construção de calçadas.

V - aprovação de habitação vertical coletiva com até quatro pavimentos nos zoneamentos permitidos e respeitando os recuos laterais e posterior do respectivo zoneamento;

VI - em caso de empreendimentos com construção de blocos de edificações, a distância mínima entre os blocos deverá ser de 5 (cinco) metros, e com, no máximo, 250 apartamentos por condomínio, dos empreendimentos vinculados ao PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA;

VII - nos compartimentos destinados a habitação será admitida uma tolerância de até 10% (dez por cento) das dimensões e áreas mínimas, previstas na Lei nº 606/81.

VIII - A COHAB - Araucária e a Secretaria Municipal de Urbanismo do Município emitirão ao final dos trabalhos, laudo o qual atestará o término da obra e a observância do manual do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, bem como se foram cumpridas todas as normas para construção, de forma a fazer jus aos incentivos desta Lei, sob pena de, verificado descumprimento, a imposição do dever de reparação por parte dos responsáveis.

6.4 Política Habitacional do Município de Araucária

A formalização da Política Habitacional do Município de Araucária se evidencia na Lei Orgânica de 1990 no artigo 121, com o objetivo de dar atendimento prioritário às famílias carentes e ofertas de lotes urbanizados. Esta política se consolida na LC 05/2006, que dispõe do Plano Diretor considerando os objetivos, instrumentos e ações estratégicas para o planejamento do município, onde se apresenta o eixo da política pública setorial, a política de habitação. A partir dos objetivos estabelecidos, o governo municipal deve implementar diversas ações estratégicas para a consolidação da política habitacional no município.

Uma delas é a elaboração deste PLHIS.

Entretanto, a história do município registra um dinamismo de décadas.

Observa-se a partir da pesquisa apresentada por CASTRO (2010) que a demanda habitacional ocorre fortemente a partir de 1987. Entre 1987 e 1988 foram aprovados 885 lotes com áreas entre 200 e 250 m² cujas dimensões se aproximam do considerado para área de interesse social.

Entre 1989 a 1992, outro número significativo pra lotes de interesse social: 311 lotes com áreas de 130 m²; 268 lotes de 150 m².



De 1993 a 1996, foram aprovados 597 lotes de 210 m². Neste período, de acordo com as pesquisas de CASTRO (2010), ocorre a ampliação de programas do Fundo Municipal de Habitação; incentivo a participação da iniciativa privada no desenvolvimento dos programas do Fundo Municipal de Habitação; criação de zonas especiais para habitação popular, entre outros.

O período de 1997 a 2000 teve menor número de aprovação de lotes de interesse social: 79 lotes de 200 m². Por outro lado, no período de 2001 a 2004, foram aprovados 135 lotes de 160,00 m².

No período de 2005 a 2008, já acontece a participação de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), mais especificamente no ano de 2006.

Quanto ao aspecto legal desta política, o quadro abaixo relaciona as leis municipais pertinentes:

Lei 759/1990

Cria o Fundo Municipal de Habitação.

Lei 781/1991

Transfere imóveis ao Fundo Municipal de Habitação.

Lei 863/1992

Altera dispositivos das Leis 759 e 781.

Lei 1033/1996

Transfere imóveis ao Fundo Municipal de Habitação.

Lei 1.154/1999

Autoriza o Poder Executivo a instituir a Empresa Municipal de Urbanização, Habitação e Desenvolvimento sustentado de Araucária – EMUDAR. Revogada pela lei municipal nº 1575/2005

Lei 1.176/ 2000

Dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação – FMH, vinculando-o ao EMUDAR. Revogada pela lei municipal nº 1575/2005.

Lei 1.238/2001

Altera os parágrafos 1º, 2º e 3º e acrescenta os parágrafos 4º, 5º e 6º do artigo 7º da lei 1.176/2000. FMH.

Lei 1.361/2002

Altera disposições da Lei nº 1.176/ 2000 conforme lei específica. FMH

Lei 1.559/2005

Institui a Companhia Municipal de habitação municipal de Araucária – COHABITAR.

Lei 1.575/2005

Altera dispositivos da Lei nº 1.559 / 2005 que institui a Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHABITAR.

Decreto nº 19.207/2005

Aprova o Estatuto da Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHABITAR.

Lei 1.640/2006

Complementa disposições da Lei municipal nº 1.559/2005, alterada pela lei nº 1.575/2005 e dá outras providências

Lei nº 1.739/ 2007

Altera a redação do “caput” do artigo 6º da Lei municipal nº 1.559, de 19 de abril de 2005, conforme específica.

Lei 1.887/2008



Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e dá outras providências.

Lei nº 2.008/ 2009

Altera o nome de fantasia da Companhia municipal de Habitação de Araucária de COHABITAR para COHAB – ARAUCÁRIA e a Lei nº 1.559 / 2005 e toma outras providências.

Lei 2.153/2009

Autoriza o executivo a adotar medidas visando à participação do município de Araucária no Programa Minha Casa Minha Vida, e dá outras providências.

Lei nº 2.203 / 2010

Dá nova redação aos artigos 1º e 2º da Lei municipal nº 2.008/ 2009, que altera o nome da COHAB.

Decreto 23.668/2010

Nomeia os membros do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pela Lei 1.887/2008.

Lei 2.227/2010

Autoriza a transferência de imóveis, por doação, de propriedade do município, à Companhia Municipal de Habitação de Araucária – COHAB - Araucária.

Decreto 23.791/2010

Nomeia os membros da Coordenação e os membros representantes do Poder Público Municipal para integrar a Equipe de Apoio Municipal do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Araucária – PLHIS Araucária.

Portanto, com relação ao quadro apresentado, o município tem buscado ao longo do tempo instrumentos para equacionar as questões relacionadas à habitação.

Do quadro acima, dá-se particular ênfase à constituição do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Núcleo Gestor e à Lei Municipal 2.153/2009 que autoriza a participação no PMCMV, agora seguindo uma diretriz nacional, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

A constituição de um órgão gestor da política habitacional – a COHAB - Araucária, é de fundamental importância no aprimoramento das ações municipais neste campo, entretanto, observa-se a necessidade de ajustar as atribuições desse órgão com relação à gestão do FMHIS. E mais, estabelecer o FMHIS como o centralizador dos recursos, assim como determina o SNHIS.

6.4.1 Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

O marco legal do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social está ancorado **na Lei Federal 11.124, de 15 de junho de 2005**, quando se institui o SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, com os seguintes objetivos (art. 2º):

- I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;



II - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

A Lei instituiu também o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

As diretrizes do SNHIS deverão ser consideradas no PLHIS do município, e se baseiam no seguinte:

- a) prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual, do Distrito Federal e municipal;
- b) utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- c) utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- d) sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- e) incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;
- f) incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional;
- g) adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas; e
- h) estabelecer mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda da alínea "a" deste inciso.

A lei 11.124/2005 é regulamentada pelo **Decreto 5.796 de 06 de junho de 2006**, quanto à constituição do FNHIS, sua natureza contábil, sua composição, conselho gestor, e demais matérias pertinentes.

Regulamentando a adesão dos municípios ao SNHIS, o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – CGFNHIS baixou a **RESOLUÇÃO Nº 24 de 18 de fevereiro de 2009**, onde dispõe de novos prazos e condições para referida adesão. Uma das exigências é que o município constitua o fundo municipal, através de lei específica; constitua seu Conselho Municipal “que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantindo o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de ¼ das vagas aos representantes dos movimentos populares” (art. 1º, II).

O Município de Araucária **não** tem uma lei instituindo o Sistema Municipal formalmente, contudo consta sua adesão ao Sistema Nacional de Habitação, no ano de 2007, nos registros elaborados por CASTRO (2010, p.46).



É possível observar por meio das leis do quadro acima, que o município vem desenvolvendo sua política habitacional desde 1990, quando cria o Fundo Municipal de Habitação (Lei 759/1990), ou quando instituiu a extinta EMUDAR (Empresa Municipal de Urbanização, Habitação e Desenvolvimento Sustentado de Araucária), em 1999 (lei 1.154/99).

Atualmente o órgão gestor da habitação no Município é a Companhia Municipal de Habitação de Araucária - COHAB - Araucária.

6.4.2 Órgão Gestor da Habitação no Município de Araucária

Criado pela **lei municipal 1.559/2005**, com a nomenclatura de COHABITAR, esse órgão passou por algumas transformações (Lei 1.575/05; 1.640/06; 1.739/07) até a aprovação da **Lei Municipal 2008/2009**, que altera o nome fantasia para **COHAB - Araucária**. Os dispositivos legais anteriores não revogados onde constava COHABITAR, leiam-se **COHAB - Araucária**, conforme **Lei Municipal 2.203/2010**.

Neste sentido, pode-se subentender que o Estatuto deste órgão aprovado pelo **Decreto 19.207/2005**, continua vigente, uma vez que não há registros expressos revogando ou substituindo o documento.

De acordo com a **Lei Municipal 1.559/2005** de criação deste órgão (confirmado pelo Estatuto) a **COHAB - Araucária** é uma empresa pública com personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio, vinculada ao Poder Executivo e autonomia administrativa e financeira.

Conforme Alfonsin (citado por CASTRO, 2010), as companhias de habitação são os agentes responsáveis pela execução dos projetos da política de habitação das cidades, em geral, empresas de economia mista, cujo acionista majoritário pode ser o município ou o Estado, que atuam de forma integrada com o órgão municipal responsável por essa política (Secretaria Municipal de Planejamento) e demais órgãos municipais que se relacionem com a política urbana e habitacional.

No município, o órgão responsável pela política habitacional é a própria **COHAB - Araucária** como entidade de administração indireta, não sendo localizada na estrutura administrativa do Município uma secretaria específica para este fim (Lei Municipal 1547, de 14 de janeiro de 2005).

Nos termos da lei Municipal 1.559/2005 (art. 2º) e suas alterações, a Companhia tem por finalidade a execução de serviços de interesse público, competindo-lhe:

- I - Formular, executar e fomentar a política de desenvolvimento sustentado na área de habitação popular, traçando as diretrizes da política habitacional;
- II - Executar, promover e gerenciar o sistema de habitação;
- III - Desenvolver e implementar os projetos de loteamentos sociais;
- IV - Produzir e comercializar unidades habitacionais de interesse social, obedecidas as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal;



V - Implantar programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas ocupadas por habitações precárias;

VI - Promover a regularização fundiária e urbana;

VII - Apoiar e executar programas e projetos de desenvolvimento comunitário.

Não consta nas atribuições da Companhia de Habitação a competência para gerir o fundo municipal de habitação de interesse social. De acordo com as normas federais e que deverão ser seguidas pelo município, essa atividade cabe ao Conselho Gestor do FMHIS, já existente no município.

A lei se refere à Companhia como agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação no município e responsável pela aplicação da política nacional de habitação de interesse social, que opera com recursos do FGTS, além da implantação de outros programas para financiamento da moradia criados com recursos próprios e de terceiros que objetivam a redução do déficit habitacional (art. 4º).

No ato da instituição a lei destinou capital inicial de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sendo integralizado no ato de sua constituição R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em moeda corrente e o restante em até 04 (quatro) anos, podendo em parte constituir-se de bens imóveis do patrimônio público municipal.

Por meio da lei **1.739/2007** o valor do capital foi alterado para R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), permanecendo o valor integralizado no ato de sua constituição R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em moeda corrente, cujo valor já havia sido incluído nas dotações orçamentárias da época. E o prazo para o restante foi reduzido para o final do exercício de 2007 (art.6º).

Nos termos do artigo 8º, da lei 1559/2005, constituem receita da **COHAB – Araucária**:

- I. Retribuição proveniente da prestação de serviços;
- II. Transferências dos orçamentos da União, do Estado e do Município;
- III. Doações, legados, auxílios, contribuições, subvenções e empréstimos que lhe forem concedidos por qualquer pessoa de direito público ou privado;
- IV. Rendas provenientes dos seus bens patrimoniais;
- V. Resultados financeiros advindos de operações de créditos, de dividendos, de aluguéis, de arrendamentos e de juros de qualquer natureza;
- VI. Recursos provenientes de convênios, acordos, contratos e ajustes;
- VII. Recursos de capital, inclusive o de conversão, em espécie, de bens e de direitos;
- VIII. Participação societária em sociedade de economia mista;
- IX. Arrecadações tarifárias;
- X. Outras rendas eventuais.

A **COHAB – Araucária** foi instituída com a seguinte estrutura básica de direção (art. 9º):

- I. Conselho de administração composto por 05 (cinco) membros;
- II. Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros;



III. Diretoria Executiva constituída por 01 (um) Presidente e 02 (dois) Diretores.

A prestação de contas da **COHAB – Araucária** deverá ser encaminhada ao Prefeito Municipal e à Câmara Municipal, com o parecer do Conselho Fiscal, e submetida ao Conselho de Administração (art. 10).

Esta lei ainda extingue o **Fundo Municipal de Habitação – FMH** instituído pela Lei Municipal 759/90 e alterações (leis 780/91; 863/92; 781/91; 1.176/00; 1.238/00; 1.361/02). Todo acervo, obrigações e débitos eventuais desse fundo são transferidos para a **COHAB - Araucária**, conforme art. 13, §1º.

6.4.3 Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Conselho Gestor do FMHIS

Conforme já discorrido, o município contava com o Fundo Municipal de Habitação – FMH desde 1990 (lei 759/90) e foi extinto em 2005 pela **Lei Municipal 1.559/2005** que cria a **COHAB – Araucária**.

Visando a adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cujo Termo de Adesão ocorre em 2007, o Município institui um novo fundo: o **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**.

O Termo de Adesão impõe obrigações tanto ao Ministério das Cidades como ao Município.

Conforme relata CASTRO (2010, p. 52), a Cláusula Segunda desse termo, as obrigações do MCidades são: oferecer ao município as orientações e meios necessários para aderir ao SNHIS e acompanhar o processo de adesão ao SNHIS.

Coube ao município de Araucária, constituir até 31 de dezembro de 2007, fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social; constituir até 31 de dezembro de 2007, conselho que contemple entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados a área de habitação, garantindo o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de ¼ das vagas aos representantes de movimentos populares; apresentar até 31 de dezembro de 2007, Plano Habitacional de Interesse Social; elaborar anualmente Relatórios de Gestão e observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS, de que tratam os artigos 11 e 23 da Lei Federal 11.124/2005.

Não há registros da existência de lei constituindo Conselho Municipal de Habitação ou Câmara Técnica no Conselho do Plano Diretor (Lei Municipal 05/2006, art.161).

Os prazos acima referidos foram postergados por meio da **RESOLUÇÃO Nº 24** de 18 de fevereiro de 2009 do CGFNHIS.

Das atribuições do município, ocorre o lançamento de edital de licitação para contratação de consultoria para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, publicado em Diário Oficial Eletrônico do município, em 19 de abril, e realização em 07 de maio de 2010. O plano está em curso no momento. Houve um primeiro edital e licitação em junho de 2008, o que resultou fracassada, nas palavras de CASTRO (2010).



Outro cumprimento das obrigações do Município foi a instituição do **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS**, e a criação do **Conselho Gestor do FMHIS** por meio da **Lei Municipal 1.887/2008**.

Observado sob o ponto de vista formal, o **FMHIS** está em conformidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cujo objetivo primordial é centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do Município de Araucária destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda. O Fundo Municipal está vinculado à **COHAB – Araucária**, por força da lei 1.887/2008 (art. 1º, Parágrafo Único).

No artigo 2º a lei dispõe da constituição do FMHIS, a conferir:

- I. Dotações do Orçamento do Município;
- II. Repasses e transferências de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;
- III. Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS;
- IV. Recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- V. Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- VI. Receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS;
- VII. Outros recursos provenientes das dotações do Orçamento Geral da União, classificados na função habitação, sub-função infraestrutura urbana, e extra-orçamentários federais;
- VIII. Outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

Entretanto, de acordo com levantamentos técnicos da Consultoria, o fundo está sem patrimônio, sem repasses ou depósitos. As transferências, doações ou repasses estão sendo efetuados diretamente à conta da COHAB - Araucária.

Conforme análise da legislação de criação da COHAB – Araucária, na ocasião foi extinto o Fundo Municipal de Habitação, criado pela Lei 759/90, e pelo período de 3 (três) anos, não existiu nenhum fundo de habitação. Os repasses e doações nesse período obedeceram à legislação em vigor, sendo destinados à **COHAB – Araucária**.

Somente em 2008, cria-se o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, **Lei Municipal 1.887/2008**, que deveria passar a receber as transferências, repasses, dotações orçamentárias, doações etc, para formar os recursos do FMHIS. Entretanto isso não vem acontecendo, fato confirmado pela transferência de lotes à **COHAB – Araucária**, conforme **Lei Municipal 2.227, de 05 de julho de 2010**, quando estes já poderiam estar fazendo parte do patrimônio do FMHIS.

Uma vez criado o fundo, as aplicações dos recursos do FMHIS devem ser destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social do município, contemplando (art. 6º):

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



- I. Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII. Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo conselho gestor do fundo municipal de habitação de interesse social ou pela Companhia Municipal De Habitação De Araucária - COHABITAR.

Parágrafo Único - Será admitida a aquisição de terrenos, vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Cabem aqui ainda anotações sobre a **Lei Municipal 2.227, de 05 de julho de 2010**, pela qual o Executivo Municipal foi autorizado a transferir por doação para a **COHAB – Araucária** lotes de terreno urbano pertencentes ao Patrimônio do Município especificados no artigo 1º.

O artigo 2º autoriza o Chefe do Poder Executivo a desafetar tais lotes, os quais deverão ser utilizados pela **COHAB – Araucária** para os fins previstos na Lei 1.559/2005, ou seja:

- I - Formular, executar e fomentar a política de desenvolvimento sustentado na área de habitação popular, traçando as diretrizes da política habitacional;
- II - Executar, promover e gerenciar o sistema de habitação;
- III - Desenvolver e implementar os projetos de loteamentos sociais;
- IV - Produzir e comercializar unidades habitacionais de interesse social, obedecidas as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal;
- V - Implantar programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas ocupadas por habitações precárias;
- VI - Promover a regularização fundiária e urbana;
- VII - Apoiar e executar programas e projetos de desenvolvimento comunitário.

Entretanto, entende-se haver aqui um conflito a partir da criação do FMHIS.

Ao aderir ao SNHIS, o município se viu obrigado a instituir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e o Conselho Gestor desse fundo – CGFMHIS. A partir dessa instituição, todo recurso destinado a habitação de interesse social deve ser depositado no FMHIS (Lei Federal 11.124/2005, regulamentada pelo Decreto Federal 5.796/2006):

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



Art. 12. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, que deverão: (grifo nosso)

I - constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS; (grifo nosso)

II - constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;

III - apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;

IV - firmar termo de adesão ao SNHIS;

[...]

Por conseguinte, cabe à Administração Municipal propor uma revisão das atribuições delegadas à COHAB – Araucária quanto a essa questão de centralização dos recursos, no sentido de que se cumpram as finalidades do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social relativas ao FMHIS, de forma que as doações, os repasses, e demais receitas destinadas à Habitação de Interesse Social previstas no artigo 2º da Lei Municipal 1.887/2008, integram as receitas do fundo, devidamente gerenciado pelo Conselho Gestor (Lei Municipal nº 1.887/2008, artigo 3º), *in verbis*:

Art. 2º O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS é constituído por:

I - dotações do Orçamento do Município;

II - repasses e transferências de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social;

III - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS;

IV - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

V - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

VI - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS;

VII - outros recursos provenientes das dotações do Orçamento Geral da União, classificados na função habitação, sub-função infraestrutura urbana, e extra-orçamentários federais;

VIII - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

Art. 3º O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social será gerido por um Conselho Gestor.

Quanto à criação do Conselho Gestor do FMHIS, a lei dispõe no **artigo 4º** a instituição desse órgão de caráter deliberativo, que será composto por representantes de órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil. Regulamentando esse artigo, o Executivo Municipal por meio do **Decreto 23.668/2010**, nomeia os membros do Conselho Gestor, com os seguintes representantes:

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



I. DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL –

a) Órgãos da Administração Direta:

1. Secretaria Municipal de Urbanismo:
Titular - Mario Celso Rigolino Torres,
Suplente - Naomi Endo Moreira Paes;
2. Secretaria Municipal de Planejamento:
Titular - Leonardo Afonso Brusamolin Jr,
Suplente - Humberto Ricardo de Andrade Castro.
3. Secretaria Municipal de Meio Ambiente:
Titular - Eduardo Kuduavski,
Suplente - Tadeu Lucaski;
4. Secretaria Municipal de Assistência Social:
Titular - Uriema Rita Ehlke Gomes,
Suplente - Fabiola C. da Silva Karas.

b) Órgãos da Administração Indireta:

1. Companhia Municipal de Habitação de Araucária COHAB – Araucária:
Titular - Silmara Maruska ;
Suplente - Jaime Carlos Brum;
2. Companhia de Desenvolvimento de Araucária – CODAR:
Titular - Paulo Henrique Areias Horacio;
Suplente - Renaldo Rodrigues;
3. Companhia Municipal de Transporte Coletivo – CMTC:
Titular - Euzelene Aparecida Jacomel;
Suplente - Paulo Feres Bockor.

II. SOCIEDADE CIVIL –

1. Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná – SINDUSCON:
Titular: Erlon Donovan Rotta Ribeiro;
Suplente: Tiago Colaço Guetter.
2. Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado do Paraná – CREA PR:
Titular – Ricardo Esteves Marrafão;
Suplente – Deniz Cesar Toniolo
3. Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI PR:
Titular: Arlindo Aparecido Zital da Silva;



Suplente: Samir Traya.

III. MOVIMENTOS POPULARES

1. Associação de Moradores:
Titular: Lucio Correa de Queiros;
Suplente: Cristina Costa.
2. Associação de Moradores:
Titular: Nilda Maria Pinheiro
Suplente: Jose Carlos de Queiros Carneiro.
3. Associação de Moradores:
Titular: Celso Nicaço da Silva;
Suplente: Severino Saturnino do Nascimento.

6.4.4 Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

O município de Araucária foi autorizado a participar do PMCMV por meio da **Lei Municipal 2.153, de 30 de dezembro de 2009**.

As condições estabelecidas para o programa são contratações exclusivas de empreendimentos destinados às famílias com renda de até 3(três) salários mínimos, conforme critérios da Lei Federal 11.977/2009.

As famílias beneficiadas do Programa receberão os seguintes incentivos (art. 2º), com a emissão de documento pela COHAB – Araucária, atestando que o imóvel é integrante do PMCMV, destinado as famílias com renda de até (3) salários mínimos (art. 3º):

- I - isenção da taxa de licença para a execução de arruamento e loteamento necessários a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa;
- II - isenção do imposto de transmissão de bens imóveis, incidente na aquisição de imóvel pelo fundo de arrendamento residencial, que será destinado à construção dos empreendimentos vinculados ao programa, uma única vez;
- III - isenção do imposto de transmissão de bens imóveis, incidente na transmissão de propriedade definitiva do imóvel ao mutuário, dos empreendimentos vinculados ao programa, uma única vez;
- IV - isenção do imposto sobre serviços de qualquer natureza incidente sobre os serviços necessários a construção dos empreendimentos vinculados ao programa, somente durante a execução de obras.

Os órgãos municipais envolvidos com este Programa são: Secretaria Municipal de Planejamento; Secretaria Municipal de Urbanismo; Secretária de Assistência Social e a COHAB – Araucária.

ETAPA 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional - FINAL



As Secretarias Municipais de Planejamento e de Urbanismo são encarregadas de aprovar os projetos de construção, conforme artigo 4º, e projetos de subdivisão de lotes urbanos com característica popular, nos termos do artigo 5º, ou ainda, na forma do artigo 7º.

Já a Secretária de Assistência Social e a COHAB – Araucária estão encarregadas do atendimento do PMCMV, dando prioridade a famílias em condições de risco, de baixa renda, e nos distritos, mantendo atualizada na internet a relação dos nomes dos inscritos e dos beneficiados pelo programa (art. 9º).

6.4.5 Equipe de Apoio Municipal do Plano Local de Habitação de Interesse Social

Por último registra-se o Decreto Municipal em que se nomeiam os membros da Coordenação e os membros representantes do Poder Público Municipal para integrar a Equipe de Apoio Municipal do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, com o escopo principal de consolidar o planejamento referente à questão habitacional do Município de Araucária.

Por meio do **Decreto 23.791, de 18 de agosto de 2010**, são nomeados como Coordenador o **Sr. Humberto Ricardo de Andrade Castro**, da Secretaria Municipal de Planejamento. E como Vice-Coordenadora, a **Sra. Silmara Maruska** da COHAB – Araucária.

A Equipe de Apoio Municipal do PLHIS de Araucária tem por objetivo auxiliar na coleta de dados e informações sobre o município e na validação e homologação das informações produzidas. São eles os representantes (art. 2º):

1. Silvana Cordeiro dos Santos – **Secretaria Municipal de Assistência Social;**
2. Fabiana Moreno Casado; Tatiana de Souza e Marilis Gonçalves Davanso – **Secretaria Municipal de Planejamento;**
3. Tadeu Lucaski e Eduardo Padilha Pinto Jr – **Secretaria Municipal de Meio Ambiente;**
4. Eliane Pereira de Lima - **Secretaria Municipal de Obras Públicas;**
5. Josiane Novak e Marcelo Gil Kuligovski – **Secretaria Municipal de Urbanismo;**
6. Marcelo de Souza Pinto e Eliane Cristina Carreiro - **COHAB – Araucária.**