



## Propostas – LEI DE ZONEAMENTO

A lei de zoneamento é a principal legislação para que se efetivem os caminhos definidos no Plano Diretor. Assim, a atualização da Lei de Zoneamento atual é um momento paradigmático para a trajetória do planejamento do município de Curitiba.

A Frente Mobiliza Curitiba<sup>1</sup>, após a realização de estudos e debates sobre o tema, desde a primeira proposta de revisão, vem apresentar sugestões referentes ao projeto atual, bem como destacar pontos que considera essencial que sejam mantidos.

Ademais, é necessário destacar que muitas das contribuições aqui expostas já foram protocoladas no *hotsite* elaborado pelo IPPUC à época da revisão do zoneamento ainda em 2016.<sup>2</sup>

### 1 – Coeficiente de aproveitamento

---

<sup>1</sup> Integram a Frente Mobiliza: ASSEMBLEIA POPULAR - ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA VILA 7 DE SETEMBRO - ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA VILAS ESPERANÇA E NOVA CONQUISTA - ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA JARDIM ELDORADO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES AMIGA DAS VILAS - CÂMARA REGIONAL BOQUEIRÃO (CRB) - MOVIMENTO NACIONAL DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (MNPR) - MOVIMENTO NACIONAL DE LUTA POR MORADIA (MNLN) - MOVIMENTO POPULAR POR MORADIA (MPM) - MOV. DE MORADIA MINHA CASA MINHA VIDA NOSSA LUTA NOSSA HISTÓRIA - SINDICATO DOS ARQUITETOS E URBANISTAS/PR (SINDARQ/PR) - SINDICATO DOS TRABALHADORES EM URBANIZAÇÃO/PR (SINDIURBANO) - ASSOCIAÇÃO DOS PROFESSORES DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ ( APUFPR/ S. SIND. do ANDES-SN) - NÚCLEO CURITIBA DO OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES/UFPR - AMBIENS COOPERATIVA - CENTRO DE FORMAÇÃO URBANO RURAL IRMÃ ARAUJO (CEFÚRIA) - CENTRO DE ESTUDOS, DEFESA E EDUCAÇÃO AMBIENTAL (CEDEA) - COLETIVO PRÁXIS - CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL (CRESS/PR) - INSTITUTO DEMOCRACIA POPULAR - TERRA DE DIREITOS - INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL (IAB) - RELATORIA DO DIREITO HUMANO À CIDADE DA PLATAFORMA DESCHA BRASIL - FORUM DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA/UFPR - UNIÃO BRASILEIRA DE MULHERES (UBM)

<sup>2</sup> As propostas protocoladas podem ser consultadas em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/contribuicoes/2767>

O Município de Curitiba vive um cenário de distribuição desigual dos ônus e bônus do processos de urbanização aos sujeitos que compõem a cidade, sendo o mercado imobiliário um dos maiores beneficiários desse processo. A adoção de um coeficiente único seria capaz de contribuir para a regulação do mercado e complementar o financiamento urbano. Também, essa proposta pode ser um caminho estratégico para a recuperação da máquina estatal, portanto é coerente com o discurso de austeridade vigente no atual momento político.

Visando estabelecer limites aos agentes econômicos, é necessário discutir o coeficiente de aproveitamento, encarando-o como uma forma de induzir o desenvolvimento urbano, dificultando ou facilitando o adensamento de áreas de acordo com os objetivos da política urbana.

No projeto ora analisado se nota que o município terá os coeficientes de acordo com as zonas propostas na legislação. Sugerimos que Curitiba adote um Coeficiente de aproveitamento básico único e igual a 1, tal qual ocorre em outros municípios do país. Esta medida proporciona isonomia na cidade ao garantir direitos construtivos iguais para todos os lotes, promovendo assim maior justiça socioespacial. A diferenciação do adensamento construtivo entre as zonas da cidade, relacionada à infraestrutura urbana instalada, deve continuar existindo por meio do coeficiente de aproveitamento máximo adquirido por outorga onerosa.

A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização.

Já na década de 1970 se argumentava que a fixação de coeficientes de aproveitamento diferentes para as diversas zonas de uso e ocupação do solo das cidades, através do zoneamento, induz a uma valorização diferenciada dos terrenos, o que torna essa legislação uma fonte de injustiça.<sup>3</sup>

Esta medida foi recomendada pelo Conselho das Cidades por meio da resolução nº 148 de 2013, onde através de seu Art.2º sugere a definição de um

---

<sup>3</sup> Mais sobre o tema nos Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, disponível em:  
[http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/CT\\_OODC\\_MCIDADES.pdf](http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/CT_OODC_MCIDADES.pdf)

Coeficiente Básico unitário para todo o município e suas respectivas zonas. Conforme destacado pelo Art.1º da mesma resolução, trata-se de um princípio balizador da política urbana fundiária municipal.

Neste sentido, se faz necessário elogiar a redução de alguns prêmios e incentivos anteriormente presentes. Podemos citar a título de exemplo a retirada do incentivo do coeficiente adicional 1,5 para uso comercial no Setor Estrutural via Centro, bem como a redução do coeficiente adicional para uso combinado comercial no Setor Especial Nova Curitiba.

Em contrapartida, é necessário questionar quais foram os motivos urbanísticos que teriam levado à elevação do coeficiente de aproveitamento via outorga onerosa notado na ZR4 do Água Verde, já que se trata de um prêmio e incentivo para a construção no município. Consideramos desarrazoado concentrar em zonas específicas um adicional de edificação, de modo a atender, seletivamente, à demanda do mercado imobiliário.

## **2 - Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Como discutido durante o Grupo de Trabalho do Zoneamento criado no âmbito do CONCITIBA, o próprio IPPUC destacou suas preocupações com a forma de aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir (OODC) no município, seja em relação às finanças obtidas, seja em relação a suas fórmulas.

Primeiramente, enaltecemos a proposta inicial de que 40% das finanças obtidas através da Outorga Onerosa sejam direcionadas ao Fundo de Habitação Social, já que tal fundo é reconhecidamente defasado, embora o município se encontre diante de graves problemas habitacionais. Também é um meio, como já apontado pelo próprio IPPUC, de reduzir a predominância de destinação dos valores obtidos entre os PEGs (Programas Especiais de Governo).

Note-se que o Estatuto da Cidade prevê no Art. 31 que os recursos auferidos da OODC devem ser aplicados para as seguintes finalidades, listadas em seu Art. 26: I – regularização fundiária; II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; III – constituição de reserva fundiária. Os demais

incisos (IV a VIII) contemplam outras finalidades, porém a prioridade é a destinação dos recursos à promoção de HIS.

Preocupa-nos seriamente a discricionariedade dada ao poder público através do inciso V do Art.527 do referido projeto de zoneamento, debatido durante 2016 e enviado à Câmara Municipal, onde uma alta porcentagem das finanças será direcionada ao fundo que o executivo julgar de maior necessidade. Diante da ausência de critérios objetivos, garantir que quase metade dos recursos seja direcionado ao fundo eleito pelo Poder Executivo pode acarretar em mais uma alta inflação do Fundo de Plano Especial de Governo (PEG). Esse resultado desvia da motivação original de equidade associada ao instrumento da OODC.

Assim, como já debatido no decorrer das reuniões, sugerimos uma revisão nas fórmulas de outorga, eliminando a duplicidade de instrumentos para obtenção de potencial construtivo: solo criado e cotas de potencial construtivo, conforme exposto durante as próprias reuniões do CONCITIBA. Sugerimos a utilização do instrumento do solo criado, já consagrado na cidade desde 1990.

Reconhecemos a importância da aplicação da outorga em relação ao excedente de vagas de estacionamento, bem como para a construção de áticos, além de sua aplicação em imóveis que não utilizem o adensamento mínimo do lote. A aplicação da Outorga, tal qual é proposta no presente projeto, acarreta em uma maior arrecadação de receita ao município, bem como tende a promover uma maior distribuição de ônus e bônus do processo de urbanização.

Ademais, um município que é mundialmente reconhecido pela sua sustentabilidade deve utilizar do seu arcabouço normativo para incentivar a utilização de outros modais de transporte. Retirar tal regramento pode trazer riscos de um trânsito excessivo e indesejado na cidade.

Por fim, se aponta a necessidade de eliminar as Cotas de Potencial Construtivo, que alimentam o PEG, as Unidade de Interesse Especial de Preservação (UEIP), a Arena da Baixada. Avaliamos que não podem conviver dois instrumentos que vendem a mesma coisa - potencial construtivo - de acordo com fórmulas diferentes: o solo criado e as cotas, sendo necessário acabar com essa dualidade, privilegiando o primeiro.

### **3 - Setor Especial de Habitação de Interesse Social (SEHIS)**

Outro item fundamental para que o Município atenda as diretrizes previstas no Plano Diretor, principalmente no que se refere à um desenvolvimento urbano que respeite a dignidade da pessoa humana e a justiça social, é a consolidação dos Setores Especiais de Habitação de Interesse Social (SEHIS), de modo que se intensifique a produção de Habitação de Interesse Social 1 e que se reduzam os vazios urbanos do município.

Até o presente momento não foram apresentados esclarecimentos acerca dos Setores Especiais de Habitação de Interesse Social (SEHIS) no novo projeto de lei, apenas se apontando que questões pertinentes à habitação serão tratadas em legislação à parte da normativa geral de zoneamento.

Tal instrumento foi previsto através do Art.81 do Plano Diretor de 2015 (Lei 14.771/2015), sendo que o Art.82 prevê a necessidade de que os SEHIS sejam demarcados em legislação específica.

Ainda que o município sugira ser mais adequado tratar de cada assunto em uma lei apartada, consideramos ser fundamental as SEHIS sejam minimamente abordadas nessa primeira lei. Esta tratará especificamente da divisão do município em zonas e setores, sendo necessário que se reflita e se defina onde irão se inserir tais setores, delimitando em mapas específicos sua demarcação.

A seguir destacamos propostas de alterações e inclusões de demarcações dos Setores já previstos pelo Plano Diretor, através de seu Art.82:

- **SEHIS DE VAZIOS:** o projeto de lei de zoneamento debatido em 2016 contava com a demarcação de apenas 7 SEHIS no mapa do município. Porém, é de conhecimento de todos que o número de terrenos vazios em Curitiba é incompatível com essa realidade diminuta. Para sanar tal problemática, sugere-se uma demarcação desse molde de SEHIS em áreas reconhecidas pela sua alta incidência de vazios urbanos, como Santa Cândida e Uberaba, bairros reconhecidos pelo próprio Plano Diretor como grandes detentores de vazios urbanos, passíveis de alterações urbanísticas que estimulem a ocupação (inciso I do Art.32).

Também se faz necessário que imóveis com área superior a área superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, que se encontrem vazios ou com coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1, quando compatíveis com uso residencial, também sejam demarcados como SEHIS de Vazio, de modo que sejam destinados à habitação social.

Propomos a demarcação de SEHIS de Vazios no perímetro da Linha Verde, de modo que se garanta a produção de Habitação Social 1 em tal perímetro e que a comercialização de potencial construtivo que vem sendo realizada nessa área seja revista, de modo que as finanças obtidas sejam direcionadas ao Fundo de Habitação Social.

Este instrumento é importante para garantir a produção de habitação de interesse social para a faixa de 0 a 3 salários mínimos, que compõe a maior parte do déficit habitacional da cidade.

- **SEHIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:** encaramos a necessidade de que imóveis que se encontrem identificados no mapa oficial do IPPUC como em situação de: (a) a regularizar, (b) sem regularização, (c) em regularização, (d) clandestinos em regularização e (e) clandestinos sem regularização fundiária, sejam demarcados como **SEHIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** no novo zoneamento. Para a efetivação dessa regularização, sugerimos que seja constituído um Grupo de Trabalho ligado diretamente ao Poder Executivo, a fim de debater os moldes para efetivação desses procedimentos.

### **3 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo e Desapropriação**

Não há menção no cronograma da lei de zoneamento a respeito da elaboração da lei detalhando a implementação do PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo.

Tais instrumentos constam no Plano Diretor através do Art.132, onde se aponta também a possibilidade de aplicação da Desapropriação. Posteriormente, já em 2009, o PEUC e o IPTU Progressivo foram parcialmente regulamentados no município através da Lei Complementar nº 74/2009, porém ficaram restritos à área

no entorno do Paço da Liberdade, atendendo ao objetivo de revitalização do Centro histórico. Mesmo nessa região os poucos imóveis mapeados não tiveram a alíquota do IPTU majorada, recomendando mais efetividade na aplicação e monitoramento dos instrumentos.

Entendemos que é essencial que um instrumento tão caro à política urbana não se limite apenas à poucos imóveis de uma região específica, atendendo ao recomendado pelo Estatuto da Cidade e Plano Diretor de Curitiba. Assim, sugere-se que sua regulamentação seja incluída no cronograma da revisão do Zoneamento, podendo aparecer, inclusive, já no projeto de zoneamento que ora se discute, de modo que se aponte a aplicação do PEUC em imóveis que estejam desocupados ou subutilizados, por exemplo.

#### **4 - Necessidade de Audiência Pública**

A Frente Mobiliza reconhece a importância dos espaços de participação no presente processo, como a abertura de reuniões com o próprio IPPUC, as próprias reuniões e debates do CONCITIBA e a posterior abertura do site para realização de sugestões online.

Porém, é evidente que tais espaços acabam por restringir seus participantes a apenas alguns sujeitos relacionados com o tema da política e planejamento urbano. Isso pode empobrecer as propostas, sendo necessária uma discussão mais ampla sobre o tema.

O fato de o IPPUC ter realizado uma audiência pública ainda na gestão Fruet não supre essa necessidade, já que tratou do projeto anterior ao ora analisado. É fundamental que as alterações presentes no atual projeto sejam esclarecidas à população, destacando-se quais foram os resultados das discussões realizadas em relação ao projeto. Do contrário, teremos o risco de que propostas futuramente protocoladas no site não sejam compatíveis com o projeto atual.

Encaramos como necessária a realização de uma audiência pública antes da entrega do projeto de lei à Câmara Municipal, convocada com a devida antecedência e disponibilizando a minuta para que o debate possa ser qualificado,

em horário e local compatíveis com a participação popular que se espera desse tipo de iniciativa.

Isso porque o debate no âmbito do poder Executivo permite uma discussão mais ampla do projeto de lei, ao contrário da Câmara onde as discussões são mais pontuais e se dão por meio de emendas ao texto.

Curitiba, julho de 2017