



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS SECRETARIA DE HABITAÇÃO

### INTRODUÇÃO

Neste documento, a Secretaria Municipal de Habitação de Campinas, coerente com a Constituição Federal, que considera a habitação um direito do cidadão e com o Estatuto das Cidades, que estabelece a função social da propriedade, apresentará os objetivos da Política Municipal de Habitação e definirá suas diretrizes.

Subsequentemente, serão apresentados os critérios e justificativas para a demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, a delimitação de Áreas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - AHEIS e a utilização dos demais instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto das Cidades - Lei 10.257/2001.

Para tanto, nos termos da Lei Federal nº 11.977/2009, iremos considerar:

- Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente, por população de baixa renda;
- Regularização Fundiária de Interesse Específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.

### **1) SOBRE A DEMARCAÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

Diante da necessidade de cumprir as diretrizes definidas na Política Municipal de Habitação, constatou-se a necessidade de estabelecer Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS como instrumento urbanístico a fim de garantir o princípio da função social da propriedade, respeitando o direito da população de permanecer nas áreas ocupadas por assentamentos precários ou em áreas próximas, que estejam adequadas ambiental e socialmente, preservando seus vínculos sociais com o território, o entorno e a sua inserção na estrutura urbana.

As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS a fim de ampliar a oferta de solo urbano para atender a demanda da população de baixa renda através da regularização fundiária e urbanística e produção habitacional, foram divididas em dois grupos, sendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

I. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1: são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, passíveis de regularização fundiária;

II. ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2: são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas por assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, passíveis ou não de regularização fundiária, sujeitos à aplicação de regras específicas: restrições aeroportuárias resultantes da curva de ruído devido a ampliação do Aeroporto Internacional de Viracopos; inseridas em área de domínio da União; inseridas na APA de Campinas, criada pela Lei Municipal 10.850/2001.

O Município, através da Secretaria Municipal de Habitação, a fim de compatibilizar com o Decreto Municipal 18.705/2015 e com a Lei Federal 11.977/2009, *"poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior."*

**1.1) ZEIS 1**

Para a demarcação das ZEIS 1 foram considerados os assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos de interesse social, localizados em área urbana, existentes no Município de Campinas, implantados até 30 de junho de 2001, passíveis de regularização fundiária parcial ou total e mapeados no MAPA 1.

**1.2) ZEIS 2**

As áreas demarcadas no MAPA 1 como ZEIS 2 são áreas sujeitas a aplicação de regras específicas, com possíveis restrições técnicas e jurídicas, e que envolvem decisões do Poder Público e de agentes externos, como: ANAC, Aeroportos Brasil Viracopos - ABV, Secretaria do Patrimônio da União - SPU / Governo Federal, entre outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

**2) ÁREAS OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

Além das ZEIS 1 e ZEIS 2, a Secretaria Municipal de Habitação, atua, especialmente, na promoção do processo de regularização fundiária de outras duas áreas, sendo:

**2.1) Distrito Industrial de Campinas - DIC**

O Distrito Industrial de Campinas - DIC, com perímetro definido através da Lei Complementar 35/2012, em fase final de regularização fundiária, objetiva oferecer segurança jurídica às empresas ali instaladas e àquelas que queiram se estabelecer no local.

**2.2) Cidade Satélite Íris**

Na Lei Complementar nº 15/2006 - Plano Diretor do Município de Campinas, o Loteamento Cidade Satélite Íris foi indicado como ZEIS de regularização.

Porém na presente análise técnica e de acordo com as características de uso e ocupação do solo existentes na área, a SEHAB considerou o Cidade Satélite Íris como loteamento irregular de interesse específico, devendo ser regularizado com base na legislação pertinente.

As áreas urbanas de assentamento precário, públicas ou privadas, de interesse social, inseridas no loteamento Cidade Satélite Íris, existentes no Município de Campinas, implantados até 30 de junho de 2001, serão demarcadas como ZEIS 1 e seguirão os critérios estabelecidos para a regularização fundiária.

**3) DEMAIS ÁREAS OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

As áreas abaixo não foram inseridas nas ZEIS 1 e ZEIS 2, porém são objeto de análise técnica e jurídica pela SEHAB:

- Os assentamentos precários de interesse social, inseridos ou não no perímetro urbano, classificados como não passíveis de regularização (remoção total), foram mapeados no



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS SECRETARIA DE HABITAÇÃO

MAPA 2. Para a reversão da área ocupada ao seu estado original, dependem da produção habitacional de interesse social.

- Os loteamentos irregulares ou clandestinos de interesse específico, inseridos ou não no perímetro urbano, passíveis ou não de regularização fundiária com base na lei municipal específica, foram mapeados no MAPA 3;

### **3) ÁREAS PARA EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - AEHIS**

Diante da necessidade de viabilizar o acesso a moradia, prioritariamente às famílias oriundas do processo de regularização fundiária que necessitam de reassentamento, a SEHAB delimitou as ÁREAS PARA EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - AEHIS, definindo limites de vazios urbanos, próximos aos assentamentos precários, no qual o Município tem interesse em que sejam produzidos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Para a delimitação das áreas acima referidas, foram elaborados estudos prévios que consistiram:

- no mapeamento dos assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, passíveis ou não de regularização, existentes no Município de Campinas, e a análise das concentrações destas áreas distribuídas pelo território do Município;
- contagem dos números de remoções de domicílios, indicados no Plano Municipal de Habitação (2011) e a inserção destes números em planilha conforme as concentrações das áreas mapeadas acima.
- pesquisa no Cadastro de Interessados em Moradia – CIM(até 15 de Maio de 2016) para conhecer as necessidades habitacionais do município.

Após o diagnóstico do cruzamento entre o mapeamento e a planilha, foram localizados vazios urbanos próximos as concentrações de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos que demandam de remoções de parte ou totalidade das moradias e com existência de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS SECRETARIA DE HABITAÇÃO

infraestrutura e equipamentos urbanos básicos, visando a produção habitacional de interesse social para, prioritariamente, o reassentamento das famílias a serem removidas.

Estas áreas vazias urbanas foram delimitadas respeitando os limites da malha urbana e elementos naturais.

Para a execução dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, inseridos nestes limites, foram definidas regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo a fim de solucionar algumas características identificadas nos empreendimentos habitacionais de interesse social já promovidos, objeto de reassentamento de famílias oriundas de assentamentos precários, tais como:

- a destinação de área patrimonial/dominial para fins comerciais, a ser gerenciada pelo Poder Público, com a finalidade de atender os pequenos comércios e serviços existentes nos assentamentos precários de origem. \*

*\*Observa-se que, nos assentamentos precários parte dos imóveis possuem uso misto (moradia e uso não residencial). Quando a família moradora de um imóvel de uso misto é reassentada em um empreendimento habitacional, especialmente o multifamiliar vertical, ocorre a construção precária e irregular de espaços com usos não residenciais ao redor do novo bairro, na maioria das vezes, em áreas reservadas como Áreas de Proteção Permanente - APP e áreas institucionais.*

- a definição da distribuição de moradias que contemple no mínimo 40% para Habitação de Interesse Social para famílias com renda mensal de até 03 salários mínimos e no máximo 30% para Habitação de Interesse Social com renda mensal de 03 a 06 salários mínimos. \*\*

*\*\* É preciso estabelecer uma medida objetiva, que vincule as áreas delimitadas ao uso, predominantemente, habitacional de interesse social - HIS 1, a fim de atingir a maior demanda existente no Cadastro de Interessados em Moradia do Município de Campinas, a qual é de aproximadamente 82% de famílias com renda mensal de até 03 salários mínimos.*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Para que atinja os objetivos de cumprir a função social da propriedade, o Poder Público poderá criar um grupo interno de trabalho técnico, em conjunto com as Secretarias de Planejamento, Finanças, Urbanismo e Habitação, a fim de efetivar os mecanismos de incentivo e os mecanismos de indução previstos:

- Mecanismos de Incentivo: Isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, benefícios fiscais à produção habitacional, Transferência do Direito de Construir, Consórcio Imobiliário, prioridade em todos os processos de análise, necessários à aprovação, junto as diversas Secretarias Municipais.
- Mecanismos de Indução: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Direito de Preempção.

#### **4) Outros Instrumentos Urbanísticos**

Ademais, outros instrumentos urbanísticos do Estatuto das Cidades foram previstos neste Plano Diretor, para elaboração de estudos mais detalhados posteriores, a fim de viabilizar a sua implementação através de lei específica, tais como: consórcio imobiliário, direito de preempção, dação em pagamento, aluguel social, entre outros.

#### **5) Resumo da Proposta**

Em resumo, a proposta da Secretaria de Habitação é de demarcar (gravar) as áreas já ocupadas passíveis de regularização, como ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, categorizadas conforme suas características.

As áreas constantes nos vazios urbanos atuais, serão delimitadas como AEHIS - Áreas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, sempre nas proximidades das áreas passíveis de regularização, no intuito de garantir o reassentamento de assentamentos precários.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Os proprietários de áreas que integram as AEHIS, poderão escolher entre empreender nos critérios do zoneamento local ou empreender nos critérios de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, visando incentivos tributários e fiscais, que deverão ser definidos pela Prefeitura Municipal de Campinas.

### **6) Referências**

Para o desenvolvimento deste trabalho, foram considerados trabalhos técnicos e as legislações federais, estaduais e municipais, em especial: Lei 10.257/2001 - Estatuto das Cidades, Lei Federal 11.977/2009, Constituição Federal de 1988, Medida Provisória 2.220/2001, Lei Federal 6.766/79, Lei Federal 10.741/2003 - Estatuto do Idoso, Lei Federal 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência, Legislação Estadual CONAMA , SMA e GRAPROHAB, Planos Diretores de outros Municípios, Cartilhas e Guias Técnicos publicados pelo Ministério das Cidades, trabalho realizado pela Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente - FUPAM que subsidiou a Revisão do Plano Diretor e LUOS (contrato nº 82/2014, protocolo 2013/10/58.223), Lei Municipal 10.410/2000, Lei Municipal 11.834/2003, Decreto Municipal 14.776/2004, Decreto Municipal 17.742/2012, Decreto Municipal 18.705/2015, Plano Municipal de Habitação, Planos Locais das Macrozonas, Provimento CG nº 37/2003.

Além disso, esta proposta foi compatibilizada com a Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, a ser aprovada posteriormente a este Plano Diretor.

### **7) ANEXOS**

- MAPA 1 - compreende o mapeamento das ZEIS 1 e ZEIS 2;
- MAPA 2 - compreende o mapeamento dos assentamentos precários de interesse social, inseridos ou não no perímetro urbano, não passíveis de regularização (remoção total);
- MAPA 3 - compreende o mapeamento dos loteamentos irregulares ou clandestinos de interesse específico, inseridos ou não no perímetro urbano, passíveis ou não de regularização fundiária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

- MAPA 4 - compreende a delimitação das Áreas para Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - AEHIS, as quais o Município tem interesse em que sejam produzidos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

**PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS**

**HABITAÇÃO**

**OBJETIVOS E DIRETRIZES**

Artº. São objetivos da Política Municipal de Habitação a Regularização Fundiária dos assentamentos precários de baixa renda para fins habitacionais e o acesso à moradia através da Produção Habitacional de Interesse Social, atendendo as seguintes diretrizes:

- I. Regularização fundiária ambientalmente sustentável dos assentamentos precários de baixa renda para fins habitacionais, erradicando os riscos e dotando-os de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos;
- II. Coibir a implantação e o adensamento de assentamentos precários e de loteamentos irregulares ou clandestinos existentes, fortalecendo a atuação do Grupo de Controle e Contenção de Ocupações, Parcelamentos Clandestinos e Danos Ambientais (Decreto nº16.920/2010);
- III. Priorização da remoção de unidades residenciais dos assentamentos precários que estejam em condições de risco, que interfiram na implantação de obras públicas ou cuja realocação seja necessária para viabilização do desadensamento, urbanização e recuperação ambiental do núcleo de origem e garantir a realocação das unidades residenciais em áreas com melhores condições de habitabilidade;
- IV. Promover a melhoria das construções em assentamentos precários, através de assistência técnica à autoconstrução e de financiamentos para reforma, ampliação e melhoria da edificação;
- V. Articular a regularização fundiária e os programas habitacionais com os de gestão ambiental, mobilidade urbana, saúde, educação, ação social e geração de emprego e renda;
- VI. Indicar áreas públicas, objeto de desocupação, para a recuperação urbanística e ambiental;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

- VII. Instituir Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS para fins de Regularização Fundiária;
- VIII. Incluir no sistema de informações georreferenciadas da PMC os dados atualizados sobre a situação habitacional de interesse social do Município, que permita o acompanhamento e análise de sua evolução, a elaboração de indicadores de monitoramento, além de mapas e plantas;
- IX. Instituir cadastro social dos beneficiários de programas habitacionais de interesse social e dos moradores de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos de interesse social, a ser integrado a um sistema único e informatizado, nas esferas federal, estadual e municipal;
- X. Reverter o processo de segregação sócio-espacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infraestrutura, ao invés de ampliar o perímetro urbano;
- XI. Reduzir o déficit habitacional, promovendo empreendimentos de interesse social e criando condições para a participação da iniciativa privada, inclusive através de parcerias;
- XII. Promover estudos , em conjunto com Secretarias Municipais envolvidas, quanto a definição de parâmetros para a regularização fundiária de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos localizados em área rural.
- XIII. Promover estudos e mapeamento dos cortiços existentes no Município, visando promover programas habitacionais de interesse social;
- XIV. Promover estudos e projetos de recuperação do estoque de imóveis existentes com vistas ao aluguel social, como forma de viabilizar o acesso à habitação de interesse social e como instrumento de apoio nas intervenções de urbanização e regularização fundiária;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

- XV. Promover estudos e projetos para produção habitacional através de consórcio imobiliário de interesse social, previsto no artigo 46 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de junho de 2001 (Estatuto das Cidades);
- XVI. Criar e implantar programas de subsídios municipais, com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação de interesse social para a população com renda familiar mensal de até 06 salários mínimos;
- XVII. Buscar a integração dos programas habitacionais com os de investimento em saneamento, infraestrutura urbana e equipamentos urbanos, nas esferas municipal, estadual e federal, propiciando a otimização dos recursos aplicados em projetos de habitação de interesse social e de regularização fundiária;
- XVIII. Diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social, sempre adequando o atendimento à capacidade de pagamento da população beneficiada;
- XIX. Constituir banco de terras, destinado à produção de habitações de interesse social;
- XX. Revisar e atualizar a legislação municipal relativa a regularização fundiária, de interesse social e de interesse específico para fins habitacionais em áreas urbanas, em conjunto com as Secretarias Municipais envolvidas e Concessionárias de serviços públicos, compatibilizando-a com a legislação estadual e federal;
- XXI. Revisar e atualizar o Plano Municipal de Habitação;
- XXII. Assegurar a participação dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, projetos e programas habitacionais de interesse social e fortalecer a atuação do Conselho Municipal de Habitação;
- XXIII. Implementar o Trabalho Técnico Social pré e pós-ocupação nos programas habitacionais de interesse social e no processo de regularização fundiária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

- XXIV. Definir procedimentos que facilitem à aprovação de projetos habitacionais de interesse social, estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos e o estímulo à medidas que impliquem em isenções fiscais na produção destes projetos.
- XXV. Promover e apoiar ações de desenvolvimento institucional visando estruturar e qualificar a atuação da Secretaria Municipal de Habitação;
- XXVI. Garantir e ampliar os recursos municipais para o *Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana - FUNDAP*.
- XXVII. Elaborar projetos de regularização fundiária e de produção habitacional para remanejamento ou reassentamento de famílias com vistas a utilizar os recursos de fundos municipais: Fundo Municipal de Habitação - FMH, Fundo Municipal de Prevenção e Reparação de Direitos Difusos e Coletivos - FUNDIF e Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana - FUNDAP.
- XXVIII. Promover a regularização fundiária do loteamento Cidade Satélite Íris.
- XXIX. Finalizar a regularização fundiária do Distrito Industrial de Campinas - DIC com a participação dos demais entes envolvidos (EMDEC, Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal do Verde e do Desenvolvimento Sustentável).
- XXX. O Município, através da Secretaria Municipal de Habitação, a fim de compatibilizar com o Decreto Municipal 18.705/2015 e com a Lei Federal 11.977/2009, "*poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.*"



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

**AÇÕES ESTRATÉGICAS**

**DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

Artº. A instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS é um instrumento de política urbana que tem como objetivo fazer cumprir a função social da propriedade.

Artº. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas urbanas, públicas ou privadas, destinadas ao atendimento da demanda da população de baixa renda através da regularização fundiária e urbanística e produção habitacional, compreendendo:

- I. **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1:** são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, existentes no Município de Campinas, implantados até 30 de junho de 2001, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística para fins habitacionais, recuperação ambiental e produção de habitação de interesse social;
- II. **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2:** são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas por assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, existentes no Município de Campinas, implantados até 30 de junho de 2001, passíveis ou não de regularização, sujeitos a aplicação de regras específicas:
  - restrições aeroportuárias resultantes da curva de ruído devido a ampliação do Aeroporto Internacional de Viracopos;
  - inseridas em área de domínio da União, especialmente ao longo dos leitos férreos;
  - inseridas na APA de Campinas, criada pela Lei Municipal 10.850/2001.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

**ZEIS 1**

Artº. Nas ZEIS 1, os parcelamentos do solo, implantados irregularmente até 30 de junho de 2001, e a produção habitacional promovida pelo Poder Público, deverão obedecer os critérios de regularização fixados em lei municipal, estadual e federal.

§1º Os parâmetros urbanísticos e ambientais serão avaliados a cada assentamento, podendo ser flexibilizados em relação às regras aplicáveis à zona original, desde que atendidas as condições mínimas de segurança, salubridade e qualidade ambiental e sejam avaliados e aprovados por equipe multidisciplinar da Prefeitura de Campinas.

Artº . A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos de interesse social e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Artº. Nas ZEIS 1, para cada assentamento precário, loteamento irregular ou clandestino, deverá ser elaborado o PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE INTERESSE SOCIAL, que deverá promover a integração urbana da área a ser regularizada com seu entorno e de acordo com os parâmetros da legislação pertinente.

Artº. Nas ZEIS 1, o Município deverá definir instrumentos aplicáveis para a regularização dos usos de atividades religiosas e associativas de caráter social, já instalados em áreas públicas.

Artº. As ZEIS 1 são passíveis de utilização do procedimento de demarcação urbanística e legitimação de posse.

Artº. Os lotes, oriundos da regularização fundiária para fins habitacionais, não poderão ser objeto de rememoração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

Artº. Nas ZEIS 1, após a regularização fundiária, os lotes permanecerão vinculados ao uso habitacional de interesse social.

Artº. Após a regularização fundiária, será assegurado a titulação de seus ocupantes de modo a garantir o direito social à moradia.

**ZEIS 2**

Artº. Caso a área demarcada como ZEIS 2 seja passível de regularização fundiária para fins habitacionais, deverá seguir os critérios estabelecidos para as ZEIS 1.

Artº. O Município deverá detalhar o Plano Urbanístico da região do entorno do Aeroporto Internacional de Viracopos de forma a integrar o projeto de regularização fundiária com as restrições aeroportuárias.

Artº. Nas áreas de domínio da União, não passíveis de regularização fundiária, o Município deverá definir, em conjunto com o Governo Federal, propostas para o reassentamento das famílias envolvidas.

**ÁREAS PARA EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - AEHIS**

Artº . São Áreas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - AEHIS, caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, públicos ou privados, adequados a urbanização, próximos aos assentamentos precários, no qual o Município tem interesse em que sejam produzidos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS (HIS 1 e HIS 2) e de mercado popular (HMP), constituindo uma reserva fundiária para provisão habitacional;

Artº. O Município, por decisão motivada, poderá aplicar Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Cobrança do IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, em glebas ou lotes inseridos nas AEHIS.

Artº. O Município poderá, nas glebas ou lotes inseridos nas AEHIS, promover Consórcio Imobiliário, através de criação de lei específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

Artº. Caso haja interesse do Município, as glebas ou lotes inseridos nas AEHIS, estarão sujeitos ao Direito de Preempção, através de criação de lei específica.

Artº. Nas áreas delimitadas poderão ser executados EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - EHIS (HIS 1, HIS 2 e HMP).

Artº. Nos EHIS, envolvendo parcelamento do solo, o Poder Público Municipal, durante o processo de emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do parcelamento do solo, exigirá, além dos percentuais previstos em legislação federal, estadual e municipal, destinar mais 2% da área da gleba como área **patrimonial/dominial** para uso comercial e serviços e indicará a sua localização no plano urbanístico.

Artº. Nos EHIS, envolvendo parcelamento do solo, o uso comercial e serviços poderá ocupar até 10% da área total da gleba a ser loteada, desde que permitidos na zona de uso onde se inserem.

Artº. Nos EHIS, a provisão de moradias obedecerá a distribuição do número de unidades habitacionais que contemple, simultaneamente, os seguintes índices :

- I. As Habitações de Interesse Social 1 (HIS 1), destinadas a famílias cuja renda mensal não ultrapasse 3 (três) salários mínimos, não corresponderão a índice inferior a 40% (quarenta por cento) do empreendimento;
- II. As Habitações de Interesse Social 2 (HIS 2), destinadas a famílias cuja renda mensal não ultrapasse 6 (seis) salários mínimos, não excederão 30% (trinta por cento) do empreendimento;

§1º É facultado produzir Habitações de Mercado Popular (HMP), destinadas a famílias cuja renda mensal não ultrapasse 10 (dez) salários mínimos, não podendo exceder 30% (trinta por cento) do empreendimento.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

§2º - É facultado que os índices (HIS 1, HIS 2 e HMP) sejam aplicados, separadamente, em dois ou mais empreendimentos, desde que os mesmos sejam aprovados, simultaneamente, junto ao Município e executados pelo mesmo empreendedor.

§ 3º - A emissão do Certificado de Conclusão de Obras da totalidade das HIS 1 exigidas nos termos deste artigo constitui condição para a emissão do Certificado de Conclusão de Obras das edificações correspondentes aos demais usos licenciados.

§4º - O salário mínimo, utilizado para definir a faixa de renda família, refere-se ao fixado em lei federal.

§5º - O Poder Público Municipal, por meio da Secretaria de Habitação e Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB Campinas , deverá controlar a distribuição da provisão habitacional de interesse social, de acordo com as proporções de faixas de renda definidas, mediante comprovação de renda do comprador ou mutuário ao incorporador ou financiador dos projetos de HIS 1 e HIS 2.

Artº. Os EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - EHIS, executados nas áreas delimitadas, terão alguns parâmetros especiais:

§ 1º - Não se limitam as faixas de densidade habitacional definidas pelo Plano Diretor. Nos locais onde o empreendimento superar a faixa de densidade habitacional estabelecida pelo Plano Diretor, será obrigatória a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação.

§ 2º - Isenção de outorga onerosa do direito de construir, aplicando-se o CA máximo da zona de uso como CA básico.

§ 3º - Os lotes destinados à construção de moradias unifamiliares de interesse social não poderão ser objeto de remembramento.

Artº. Nos EHIS , localizados nos limites demarcados, o Município poderá instituir, através de lei específica, benefícios fiscais para incentivo à produção habitacional de interesse social, com a



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

isenção dos seguintes tributos: taxas e emolumentos incidentes sobre aprovações municipais; ITBI - Imposto sobre Transmissão Inter vivos de Bens Imóveis incidente sobre a primeira transmissão do imóvel; ISSQN Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza incidente sobre a execução por administração, empreitada ou subempreitada de construção civil.

Artº. A provisão de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) não se restringirá às áreas delimitadas, sendo permitida sua implantação em todo o perímetro urbano do Município e seguirão os parâmetros de ocupação e densidades construtivas conforme as zonas de uso nas quais se inserem.

§ 1º - Caso o empreendimento ultrapasse o número máximo de unidades habitacionais estabelecido para a zona, este deverá realizar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando, no mínimo, seu impacto sobre o tráfego, o acesso à rede de transporte público, aos equipamentos públicos de educação e saúde, ao abastecimento de água e saneamento e à prestação de serviços locais, particularmente ao comércio.

Artº. Novas ZEIS e AEHIS poderão ser demarcadas, caso haja interesse público ou privado, por meio de Lei Municipal Específica, com a participação das demais Secretarias Municipais e Concessionárias de serviços públicos envolvidas.

§1º - Não poderão ser demarcadas em áreas com as seguintes características:

- I. Localizadas sob curva de ruído, conforme o Regulamento da Aviação Civil Brasileira RBAC 161, Emenda 01 de 2013 e demais normativas complementares;
- II. Consideradas estratégicas para urbanização, instalação de equipamentos públicos e provisão de transporte coletivo;
- III. Localizadas em áreas consideradas de risco geotécnico ou ambiental, conforme identificação realizada pela Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO**

**GERAL**

Artº. O Poder Público através da Secretaria Municipal de Habitação, deverá promover a regularização fundiária do Loteamento Cidade Satélite Íris, aprovado pela lei nº 702 de 04/06/1952 e suas alterações, com base na leis federais, estaduais e municipais pertinentes e suas alterações posteriores.

Artº. O Poder Público através da Secretaria Municipal de Habitação, deverá finalizar a regularização fundiária do Distrito Industrial de Campinas - DIC, limite definido na Lei Complementar 35/2012, com base na leis federais, estaduais e municipais pertinentes e suas alterações posteriores.

Artº. O Município poderá promover estudos específicos e mapeamento de glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, para a criação do banco de terras utilizando o Direito de Preempção , Dação em Pagamento ou Chamamento Público.

Artº. O Município poderá promover estudos específicos e mapeamento de imóveis abandonados ou subutilizados, preferencialmente na área central , incentivando a requalificação de edificações já existentes para uso de habitação de interesse social e democratizando o acesso à moradia.

Artº. Nas Operações Urbanas priorizar o atendimento habitacional às famílias de baixa renda, que venham a ser removidas em função das obras previstas no respectivo programa de intervenções, devendo preferencialmente, ser assentados no perímetro dessas operações, nas proximidades ou, na impossibilidade destas opções, em outro local a ser estabelecido com a participação das famílias.

Artº Na ocorrência de ações e/ou ocupações que resultem na implantação de parcelamentos clandestinos ou causem danos ao meio ambiente, os ocupantes deverão ser identificados pelo Município e não terão o direito de serem inseridos no Cadastro de Interessados em Moradia - CIM.

§1º - Caso os ocupantes das ações acima referidas já tiverem seu cadastro no CIM , o mesmo será excluído.