

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DAS ZEIS DO RECIFE – PREZEIS

1979 – Movimento Teimosinho: Mobilização social do moradores de Brasília Teimosa contra a remoção da área – Quebra no modelo técnico da política urbana do Recife.

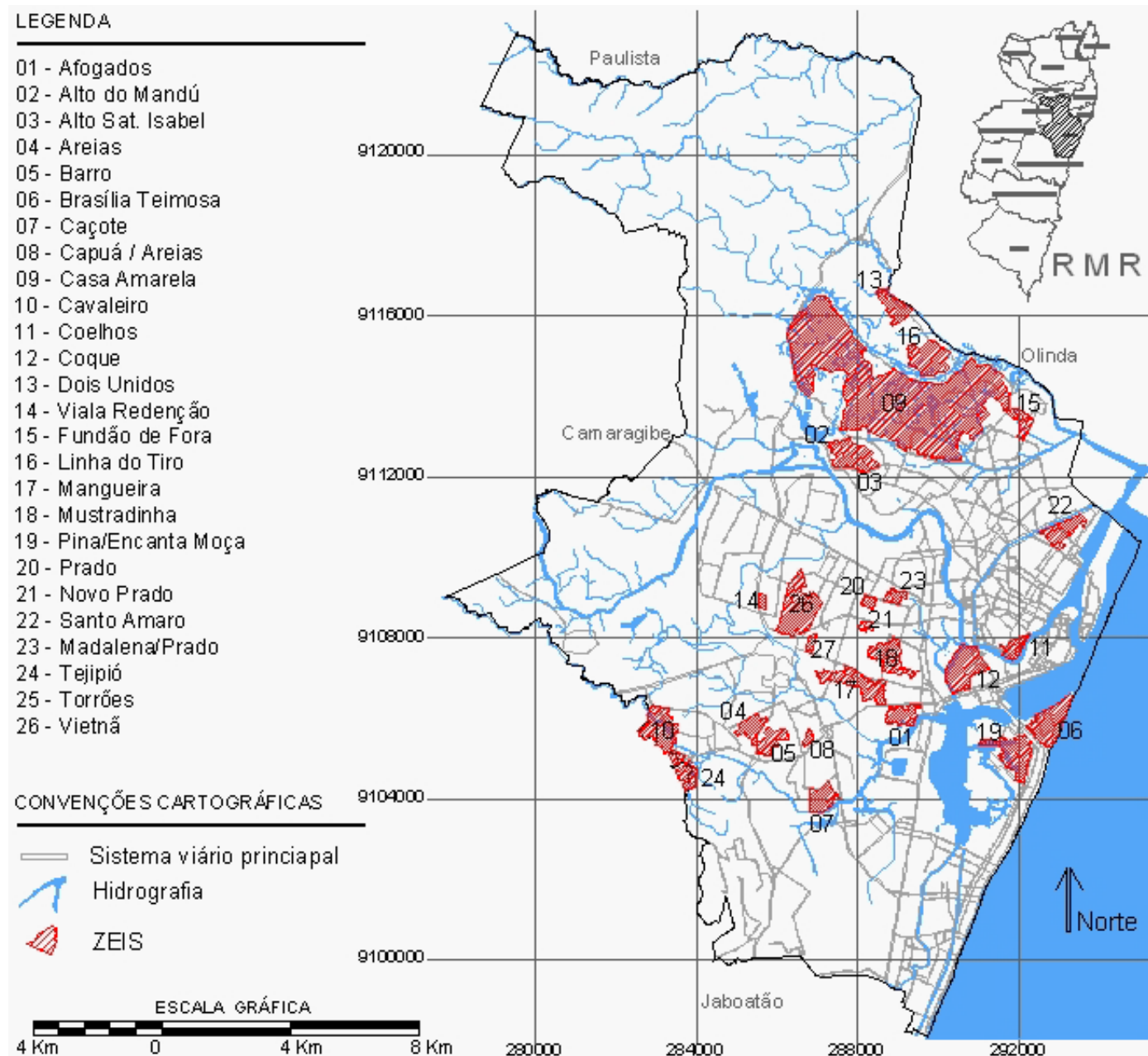
1981 - Decretação de 26 áreas especiais – PROMORAR (Brasília Teimosa, Coelhos e Coque)

1983 - LUOS – Institucionalização das 26 áreas especiais como ZEIS - Ação do poder público: identificação da questão, delimitação do conflito e não estabelece os mecanismos de resolução do problema.

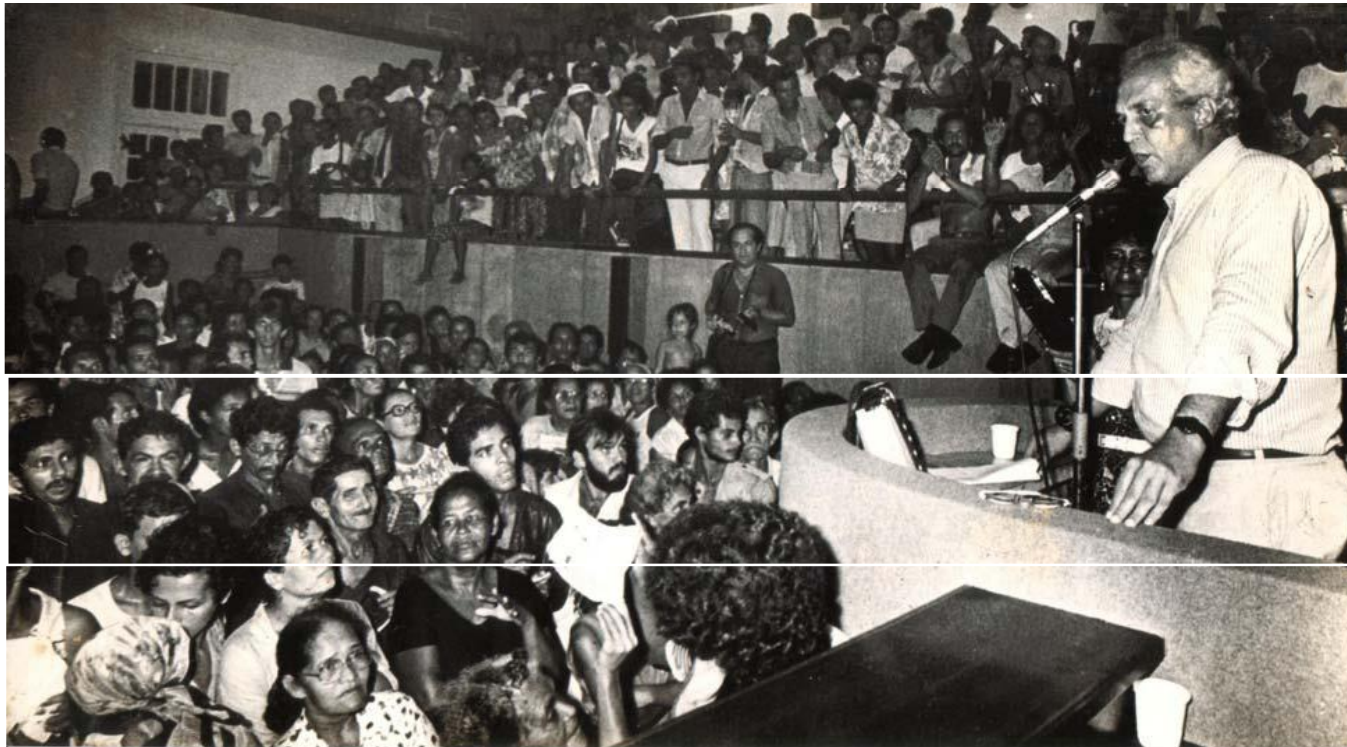
1985 - Nova luta para os movimentos sociais – instituição de mecanismos para urbanização e legalização dos assentamentos -

1987 - Origem do PREZEIS - Participação decisiva dos movimentos sociais na discussão e elaboração do Projeto de lei que originou o PREZEIS, instituído pela Lei Municipal nº 14.947/87

Mapa do município com as 26 primeiras ZEIS.



Ato Público de assinatura da Lei do PREZEIS pelo Prefeito do Recife, Jarbas Vasconcelos.



Câmara de Vereadores do Recife, Março de 1987.
Fonte: Etapas

1995 - Foi aprovada a atual Lei do PREZEIS (Lei nº 16.113/95).

A Lei de 1995 trouxe como característica, a promoção da regularização fundiária, combinando as dimensões urbanística, social e jurídica.

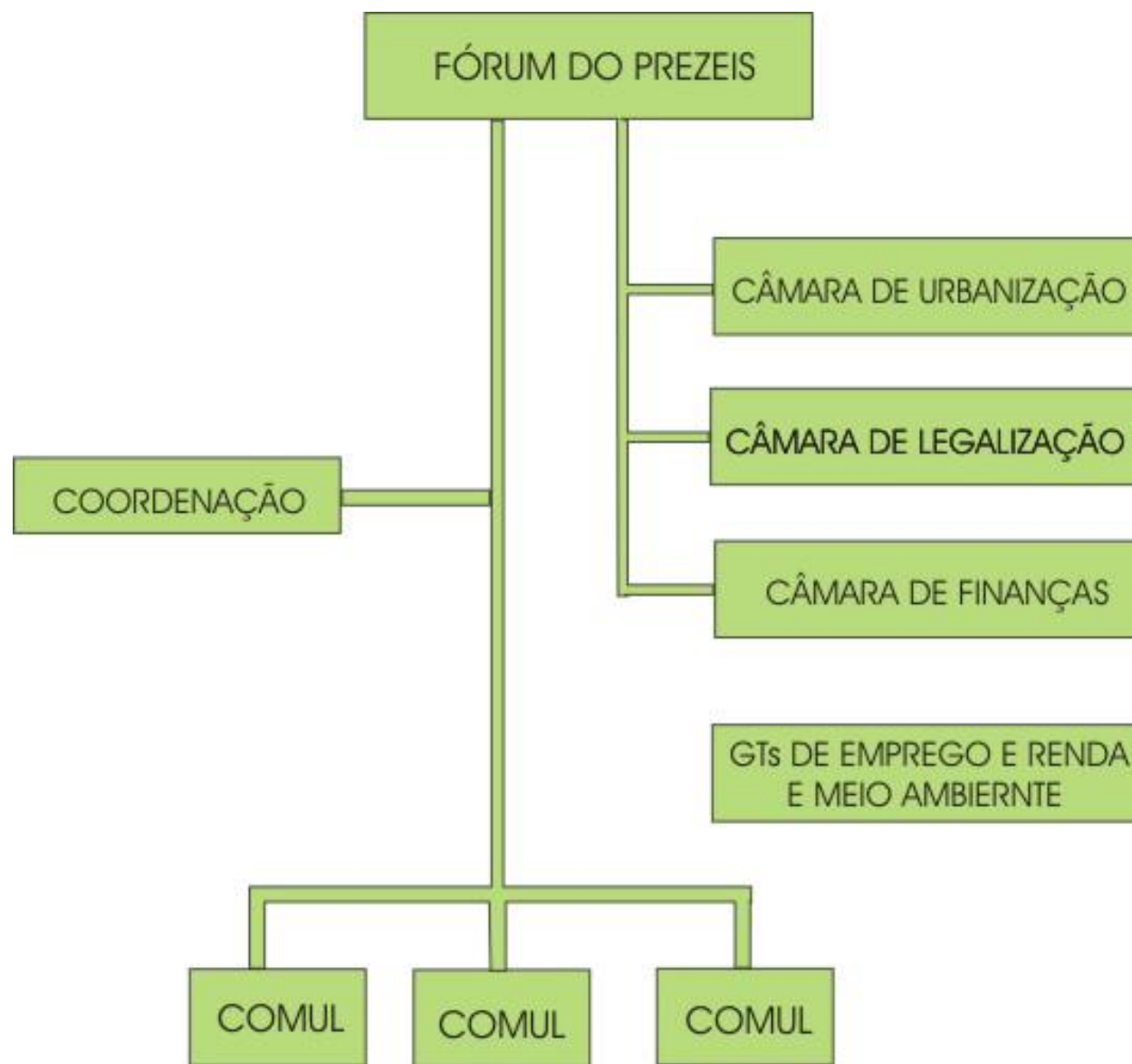
A Lei do PREZEIS, no seu capítulo III, regulamenta a regularização urbanística das ZEIS, instituindo regras sobre: planos urbanísticos, tamanhos de lote, reserva de solo virgem, sistema viário, desmembramento e remembramento de lotes e etc.

O Capítulo IV normatizou a regularização jurídica, autorizando o Município a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, preferencialmente a CDRU – Concessão de Direito Real de Uso.

A Lei proíbe a utilização do instrumento da doação dos bens públicos situados nas ZEIS. O Município prestará assessoria em ações de usucapião. (Estrutura própria e Convênios com ONG's).

Foi disciplinado o sistema de gestão do programa, instituindo as instâncias, atribuições, papéis e competências, garantindo um espaço de discussão e planejamento das ações do PREZEIS.

Estrutura de Gestão do PREZEIS



As demandas das ações nas ZEIS são discutidas em cada COMUL instituída e deliberadas em plenárias do Fórum do PREZEIS.

Havia uma hierarquização de critérios para definição da aplicação dos recursos, onde a participação nos espaços do sistema de gestão do PREZEIS se constituía no principal critério para disputa dos recursos para viabilização das demandas.

Outros critérios como: i - grau de precariedade da ZEIS ii - relação custo/benefício da ação iii - tempo de participação no PREZEIS iv - grau de adensamento, entre outros.

Hoje não há execução orçamentária do Fundo do PREZEIS.

Estrutura Administrativa do PREZEIS



1987/2005 (Gestões PMDB, PFL, PMDB, PFL e PT): Estrutura completa para atuação nos pilares da regularização fundiária: Urbanístico, Jurídico e Social, inserida na Empresa de Urbanização do Recife – URB.

2005/2012 (Gestão PT): Estrutura dividida entre a Secretaria de Planejamento Participativo que atuava na parte de Urbanística e Jurídica, e a URB que era responsável pela parte Social.

2013/2015 (Gestão PSB): Estrutura dividida entre a Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano que trata da parte urbanística, Secretaria de Habitação que ficou responsável pela parte jurídica e a URB continua responsável pela parte Social.

É importante destacar que das trinta e sete (37) áreas que tiveram a COMUL instalada, apenas em três (3) os processos finalizaram ou estão na fase final, fato que impulsionaram a desinstalação da COMUL (ZEIS João de Barros, Coronel Fabriciano e Greve Geral).

Hoje várias ZEIS e conjuntos habitacionais estão com processo de regularização fundiária em curso sem grandes processos de discussão com os beneficiários.

O PREZEIS está vinculado à Secretaria de Governo.

CRÍTICAS e PROBLEMAS IDENTIFICADOS

- 1) Não inclusão fática do instrumento da ZEIS na política habitacional do Município;
- 2) Importância maior de outros fóruns em detrimento do PREZEIS;
- 3) Diminuição gradativa dos recursos do Fundo do PREZEIS;
- 4) Não renovação das lideranças;
- 5) Pouco reconhecimento da representação das lideranças;
- 6) Laços de clientelismo estabelecidos entre lideranças com o governo;
- 7) Descontinuidade no processo decisório, desestruturação das equipes técnicas da Prefeitura e alteração de suas competências específicas.

PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Instrumentos de Suporte:

- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Desapropriação

Instrumentos de Titulação:

- Concessão de Direito Real de Uso;
- Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia;
- Usucapião;
- Aforamento;
- Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse
- Doação;
- Compra e Venda
- Legitimação Fundiária.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Categoria específica de área dentro do zoneamento da cidade, que permite a aplicação de normas especiais de uso e ocupação do solo diferentes daquelas adotadas para o restante da cidade.

OBJETIVOS:

- 1) regularizar as ocupações do ponto de vista urbanístico, com o estabelecimento de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, e de edificação;
- 2) a regularização jurídica dos imóveis, possibilitadas pelo registro do parcelamento, do conjunto habitacional ou do projeto de urbanização da comunidade no Cartório de Registro de Imóvel.

Estatuto da Cidade: Art. 4º, Inciso V, Alínea f

TIPOS DE ZEIS

- I. Terrenos públicos ou particulares ocupados por população de baixa renda;
- II. Loteamentos irregulares e clandestinos para promoção da regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental;
- III. Edificação ou conjunto de edificações deterioradas e situadas em áreas com infraestrutura, ocupadas sob a forma de cortiços e moradias coletivas;
- IV. Terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados em área com infraestrutura, para implantação de programas habitacionais de interesse social.

COMO INSTITUIR AS ZEIS

Por Lei municipal. A lei deve conter os perímetros das áreas, os critérios para a elaboração e execução do plano de urbanização, as diretrizes para o estabelecimento das normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a legalização da titulação das áreas declaradas de habitação de interesse social para a população beneficiária.

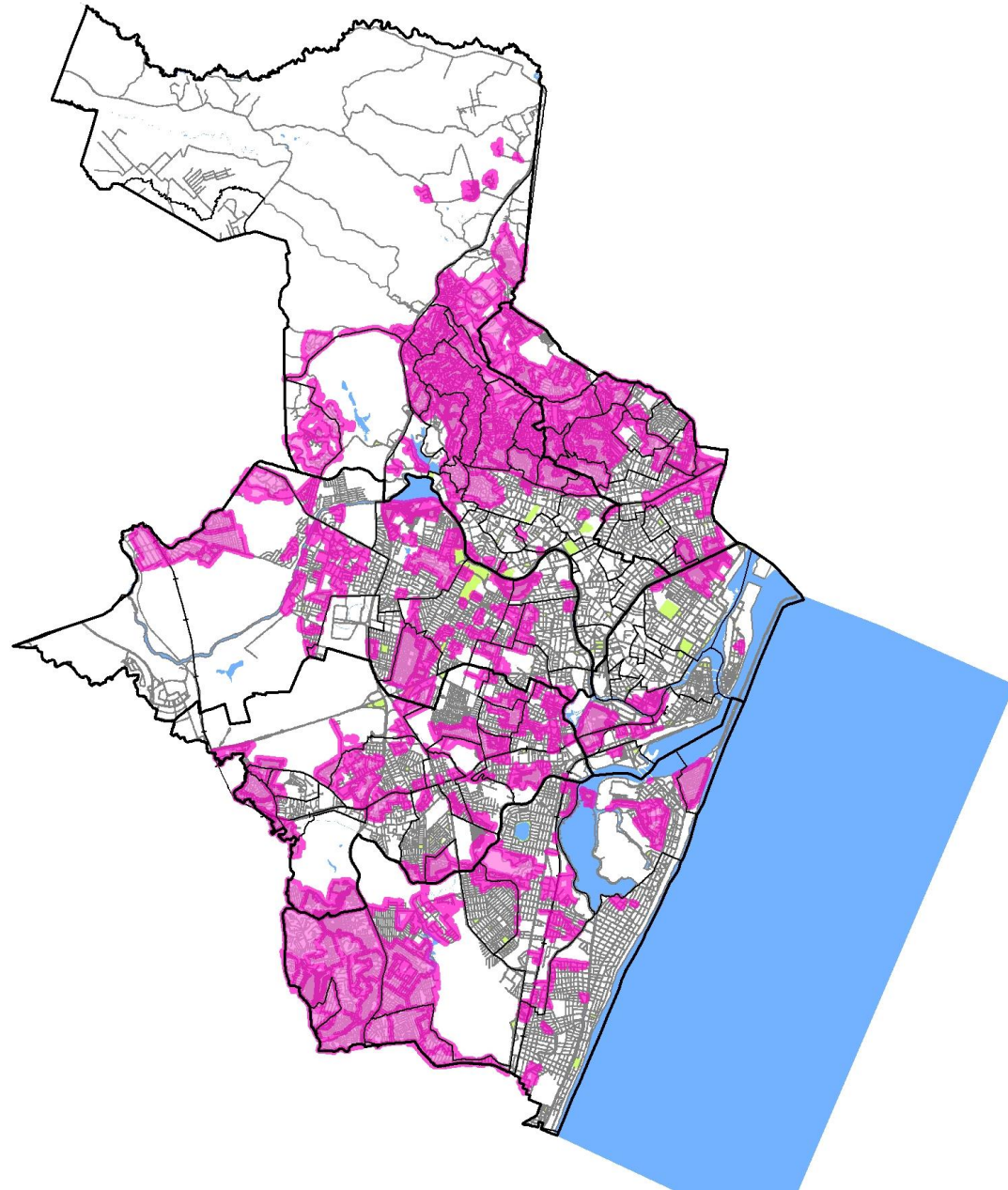
A instituição das ZEIS, por meio de lei, possibilitará que sejam legalmente reconhecidas as áreas ocupadas ou que venham a ser destinadas para a implantação de projetos de habitação de interesse social, com a finalidade de atender à função social da propriedade e às funções sociais da cidade.

ITENS	Cadastro dos Assentamentos de Baixa Renda	Cadastro dos Assentamentos Populares	Cadastro das Áreas Pobres	Mapeamento das CIS*
	1978-1980	1988-1991	1998-2000	2014
Quantidade	73	489	420	545
Área Ocupada (ha)	17,71	33,10	34,16	45,13
% sobre o Recife	8,1	15,1	15,6	20,4
S/ Recife construído	13,0	25,0	26,0	32,3
Moradias	103.700	166.170	191.450	286.756
% sobre o Recife	42,0	54,3	50,9	60,9
População estimada	518.600	630.850	727.510	817.538
% Recife total	43,1	48,6	51,1	53,2

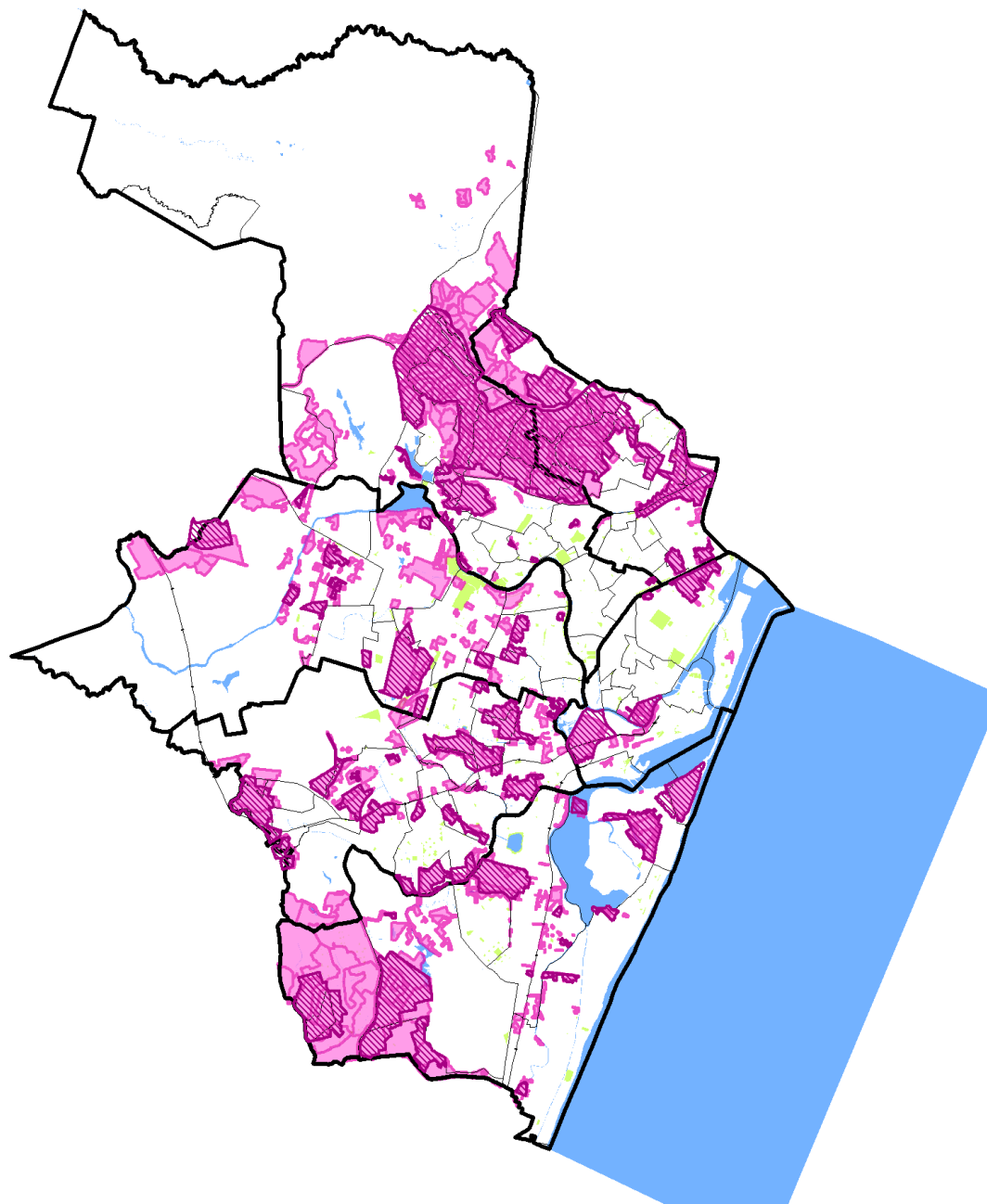
*CIS – Comunidades de interesse social

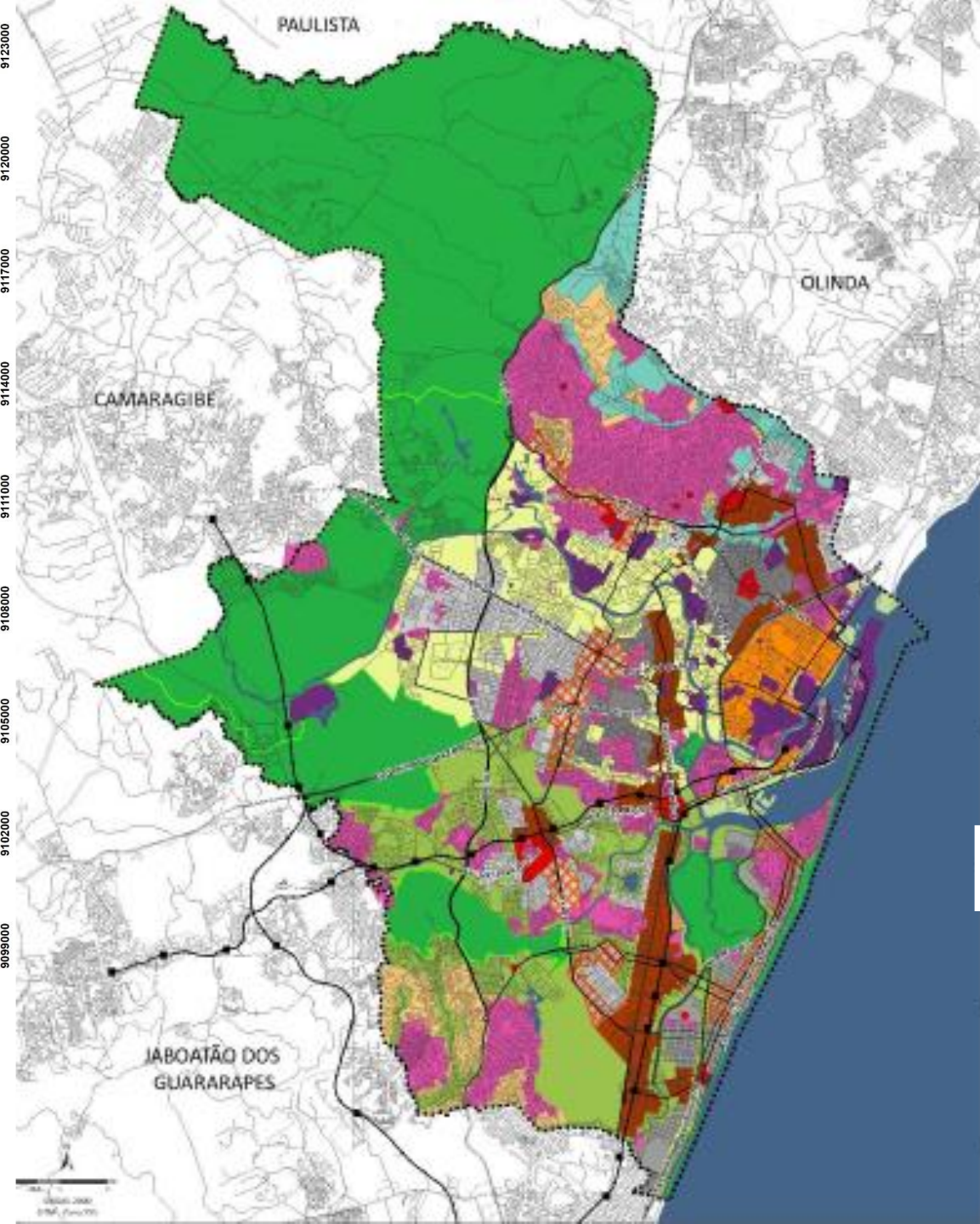
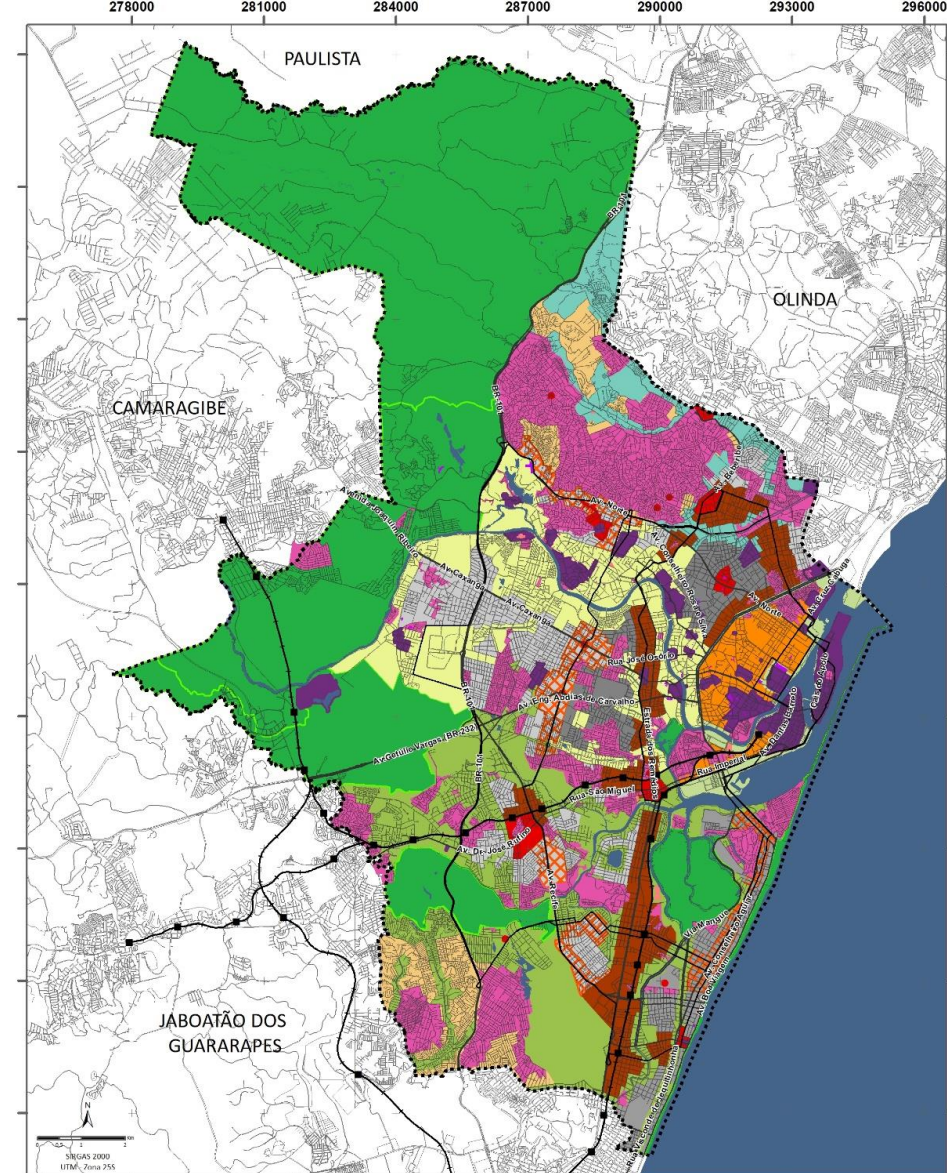
Fonte: **ATLAS das Infraestruturas Públicas em Comunidade de Interesse Social do RECIFE**

CIS



ZEIS E CIS





ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

- ZEIS 1
- ZEIS 2

- ZONEAMENTO**
- MANC - Macrozona do Ambiente Natural e Cultural**
- Zona de Ambiente Natural - ZAN
 - Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Tejojó
 - Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Centro
 - Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Capibaribe
 - Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Beberibe
- MAC - Macrozona do Ambiente Construído**
- Zona Centro - ZC
 - Zona de Ambiente Construído - ZAC Orla
 - Zona de Ambiente Construído - ZAC Planície 1
 - Zona de Ambiente Construído - ZAC Planície 2
 - Zona de Ambiente Construído - ZAC Morro
 - Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 1
 - Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 2
- ZONAS ESPECIAIS**
- IEP - Imóvel Especial de Preservação
 - ZEC - Zona Especial de Centralidades
 - ZEPH - Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural
 - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social**
 - ZEIS 1
 - ZEIS 2
- CONVENÇÕES**
- Estações de Metro
 - Anéis Viários (PMU, 2018)
 - Via Arterial
 - Via de Trânsito Rápido (Via Mangue)
 - Ferrovia

PLANO DIRETOR DO RECIFE
MAPA DO ZONEAMENTO E ZONAS ESPECIAIS
ANEXO III - MAPA 03/05
 DEZEMBRO/2020

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR
 Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN
 Instituto da Cidade Pelópidas Silveira | ICPS



LEI COMPLEMENTAR nº 02, DE 23 DE ABRIL DE 2021.

Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008.

Art. 64. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) correspondem às áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, carentes de infraestrutura básica e passíveis de urbanização, regularização fundiária e construção de habitação de interesse social, como também às áreas destinadas à provisão de programas habitacionais de interesse social pelo Poder Público.

Art. 65. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estão subdivididas em 2 (duas) categorias:

I – Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) – caracterizada como áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, carentes de infraestrutura básica, que não se encontram em áreas de risco ou de proteção ambiental, passíveis de regularização urbanística e fundiária, bem como de construção de habitações de interesse social (HIS);

II – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) - caracterizada como áreas com lotes ou glebas não edificadas ou subutilizadas, dotadas de infraestrutura e de serviços urbanos e destinadas, prioritariamente, às famílias originárias de projetos de urbanização ou como conjuntos habitacionais de interesse social promovidos pelo poder público, que necessitem de regularização urbanística e fundiária, nos termos da legislação específica.

LEI COMPLEMENTAR nº 02, DE 23 DE ABRIL DE 2021.

Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008



Art. 80. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em função de suas categorias, objetivos e diretrizes apresentam coeficientes de aproveitamento diferenciados de acordo com a área onde se inserem:

I – Zona Especial de Interesse Social 1 em planície (ZEIS 1 Planície):

a) coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,5;

b) coeficiente de aproveitamento básico – 1,0;

c) coeficiente de aproveitamento máximo – 2,0;

II – Zona Especial de Interesse Social 1 em morro (ZEIS 1 Morro):

a) coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3;

b) coeficiente de aproveitamento básico – 1,0;

c) coeficiente de aproveitamento máximo – 2,0;

III – Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2):

a) coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,5;

b) coeficiente de aproveitamento básico – 1,0;

c) coeficiente de aproveitamento máximo – 4,0.

LEI COMPLEMENTAR nº 02, DE 23 DE ABRIL DE 2021.

Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008



Art. 70–B Ficam ampliadas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1), conforme perímetros definidos no ANEXO III:

.....

§2º O Poder Público deverá criar mecanismos que viabilizem parcerias com a iniciativa privada, visando a execução de projetos que tragam melhorias para as localidades compreendidas nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 75. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) lindeiras ou inseridas, total ou parcialmente, nas Zonas de Reestruturação Urbana (ZRU) terão seus parâmetros prevalecentes, conforme estabelecido na Lei do PREZEIS.

Parágrafo único. Os imóveis localizados em ZEIS e lindeiros aos eixos de transporte público – vias radiais e perimetrais, contidas nas Zonas de Reestruturação Urbana – ZRU, poderão adotar parâmetros da ZRU, desde que submetidas à anuência do Fórum PREZEIS.

Art. 77. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) lindeiras às Zonas Especiais de Centralidades (ZEC) deverão ser consideradas pelos planos específicos elaborados para essas.

LEI COMPLEMENTAR nº 02, DE 23 DE ABRIL DE 2021.

Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008

Art. 58. A Zona de Reestruturação Urbana 1 em função de suas diretrizes e objetivos apresenta os coeficientes de aproveitamento:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,4;

II - coeficiente de aproveitamento básico – 1,0;

III - coeficiente de aproveitamento máximo – 5,0;

Art. 85. A Zona Especial de Centralidade (ZEC), em função de suas características, objetivos e diretrizes, apresenta os seguintes parâmetros:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,5;

II - coeficiente de aproveitamento básico – 1,0;

III - coeficiente de aproveitamento máximo – 5,0.

LEI Nº 18.772/2020
ACRESCENTA O ART. 15-A, DA LEI MUNICIPAL Nº 16.719 DE 30 DE
NOVEMBRO DE 2001

Art. 1º Acrescenta o art. 15 A da Lei nº 16.719 de 30 de novembro de 2001, que passa a vigorar conforme segue:

"Art. 15-A. Fica permitido o remembramento de terrenos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS localizados na Área de Reestruturação Urbana - ARU, exclusivamente para atender o parâmetro da Taxa de Solo Natural, em situações preexistentes a vigência desta lei, mesmo que o lote resultante seja maior que 250,00 m²."

<https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/opiniao-recife-coloca-em-risco-o-futuro-das-areas-protegidas/>

<https://marcozero.org/a-luta-de-duas-comunidades-contras-os-poderes-do-municipio-e-da-ferreira-costa/>

OBRIGADA!

fernandacarolinacosta@hotmail.com

