

**LEI COMPLEMENTAR Nº 04
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2001**

"Institui as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como as normas para regularização fundiária das áreas ocupadas ou não e estabelece normas para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, e dá outras providências."

Autor: Dr. Lairton Gomes Goulart - Prefeito do Município

DR. LAIRTON GOMES GOULART, Prefeito do Município:

Faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou em 2ª Discussão e Redação Final na 13ª Sessão Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2001 e que sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Ficam definidas por esta Lei Complementar as diretrizes gerais para instituição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como as normas para regularização fundiárias das áreas já ocupadas e estabelecidas as normas de implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS.

Art. 2º. As ZEIS são determinadas porções do território municipal, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas primordialmente, à produção e manutenção de habitação de interesse social, bem como para implantação prioritária de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, visando a melhoria da qualidade de vida da população, obedecendo a seguinte classificação:

I - ZEIS 1: áreas públicas ou privadas ocupadas primordialmente por população de baixa renda, renda, parcelamentos, loteamentos irregulares ou clandestinos onde exista interesse em se promover a regularização jurídica da posse, a legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana;

II - ZEIS 2: terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, que por sua localização e características sejam de interesse para implantação de programas habitacionais de interesse social.

§1º. Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que viva em condições de habitabilidade precária.

§2º. Considera-se população de baixa renda as famílias com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos.

§3º. As ZEIS 1 e ZEIS 2 estão delimitadas no mapa do Município que compõe o Anexo 1 e que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 3º. Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais em ZEIS 1 e ZEIS 2, proprietários, promitentes, compradores, cessionários, permitentes cessionários dos direitos de aquisição e detentores do regular domínio útil de outro lote de imóvel urbano ou rural.

Art. 4º. Fica o Poder Executivo autorizado a considerar ZEIS áreas públicas ou privadas não constantes do Anexo I desta Lei Complementar, que seguir-lhe-ão os padrões de uso e ocupação do solo, através de Lei Complementar.

Art. 5º. Têm competência para solicitar a delimitação de novas ZEIS 1 e 2:

- I - Secretaria Municipal de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- II - Conselho Municipal de Habitação;
- III - Cooperativas e Associações Habitacionais;
- IV - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica;
- V - Proprietários de áreas passíveis de delimitação como ZEIS.

Parágrafo Único. Os pedidos de delimitação de ZEIS, tramitarão através de processos administrativos no Executivo Municipal.

Art. 6º. Os planos de urbanização das ZEIS deverão ser elaborados com base em diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal, respeitadas as exigências legais.

Art. 7º. Os projetos destinados às ZEIS e EHS não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar ao meio ambiente.

CAPÍTULO II

ZONA DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1

Seção I

Objetivos

Art. 8º. A criação das ZEIS 1 tem por objetivo:

- I - regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo;

II - fixar a população residente nas ZEIS 1 criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da regularização jurídica e urbanística;

III - viabilizar técnica e juridicamente a participação das Comunidades nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, através da criação de Comissões ou Associações de Moradores;

IV - corrigir situações de riscos decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a relocação sem a execução de obras necessárias;

V - melhorar as condições de habitabilidade através da elaboração de planos de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.

Seção II ***Do Plano de Urbanização***

Art. 9º. As ZEIS 1 deverão ser objeto de planos de urbanização que preservarão, sempre que possível, a tipicidade e as características locais do assentamento e mantendo, sempre que possível, as edificações existentes.

Seção III ***Da Legalização***

Art. 10. Para regularização jurídica da ZEIS 1, o Poder Executivo utilizará os meios legais existentes:

I - nas áreas públicas será utilizada a concessão de uso especial, não onerosa, de forma individual ou coletiva, de acordo com a Medida Provisória 2.220/01 ou o instrumento legal que posteriormente a substitua;

II - nas áreas públicas, caso a Medida Provisória referida no inciso anterior seja revogada e não venha a ser substituída por outro diploma legal, será utilizada a concessão de direito real de uso, onerosa, firmada por prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, prorrogável por igual período;

III - nas áreas privadas serão utilizados os institutos jurídicos e políticos previstos no inciso V do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257/01 que melhor couber.

Seção IV ***Do Parcelamento do Solo***

Art. 11. O projeto de parcelamento do solo da ZEIS 1 será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com as Leis Federais nº 6.766/79, 10.257/01, Medida Provisória nº 2.220/01 ou outro diploma que a venha substituir e legislação municipal pertinente.

Art. 12. Para cada ZEIS 1 o parcelamento do solo será definido em função da especificidade da ocupação existente.

Parágrafo Único. Nas edificações desta área somente poderá constar pavimento térreo ou um térreo e mais um pavimento, sendo vedada a construção de mezanino.

CAPÍTULO III **ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2**

Seção I *Dos Objetivos*

Art. 13. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, tem por objetivo:

I - induzir e estimular a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo de modo a contemplar a oferta de moradias para a população de baixa renda familiar;

II - reduzir custos sociais da urbanização, ao indicar as áreas preferenciais habitacionais de caráter popular.

Art. 14. Nos empreendimentos de ZEIS 2, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais produzidas deverão ser destinadas às famílias com renda familiar até 10 (dez) salários mínimos.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo não se aplica aos programas desenvolvidos por cooperativas habitacionais.

Art. 15. Não se incluem em ZEIS 2 os seguintes casos:

I - áreas onde, por força de legislação, não são permitidas construções para fins habitacionais;

II - áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado mediante laudo técnico;

III - áreas situadas na Zona Histórico Cultural ou de Preservação Ambiental.

Seção II *Do Plano de Urbanização*

Art. 16. As ZEIS 2 enquadram-se numa das seguintes modalidades:

I - operações urbanas consorciadas;

II - cooperativas e associações habitacionais;

III - iniciativa popular;

IV - poder público.

Art. 17. Nos casos de consórcio municipal, o Município poderá arcar com os custos do projeto e de infra-estrutura desde que receba lotes urbanizados para a execução de sua política habitacional, em valor equivalente ou superior ao suportado pelo Executivo.

Art. 18. As Cooperativas e Associações Habitacionais dotadas de personalidade jurídica, devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como ZEIS 2, poderão requerer ao Executivo a elaboração do Plano de Urbanização.

Art. 19. Para ZEIS 2 não é obrigatória a elaboração de Plano de Urbanização ficando a provação do parcelamento do solo condicionada aos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nos quadros I e II, integrantes desta Lei Complementar.

Art. 20. O dimensionamento mínimo das dependências das edificações ZEIS 2 será definido através de Resolução da Secretaria de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Seção III

Do Parcelamento e Destinação dos Lotes

Art. 21. As características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidos segundo especificidades próprias de cada ZEIS 2, obedecido o disposto nos quadros I e II que integram esta Lei Complementar.

Art. 22. O projeto de parcelamento do solo da ZEIS 2 será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com as Leis Federais nº 6.766/79, 10.257/01, Medida Provisória nº 2.220/01 ou outro diploma que a venha substituir e legislação municipal pertinente.

Art. 23. Nas áreas definidas como ZEIS 2 a implantação do projeto de parcelamento deverá ser iniciada num prazo máximo de 02 (dois) anos a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 24. Nas ZEIS 2 será destinada somente uma unidade de uso residencial a cada beneficiário.

CAPÍTULO IV

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

Art. 25. O Poder Executivo poderá declarar como Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo e de regras para edificação.

Art. 26. A implantação da EHIS tem por objetivos:

I - atender a demanda de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda no território do Município;

II - propiciar condições para construção de edificações simplificadas para atender o seguimento social a que se destina.

Art. 27. Para EHIS serão adotados os índices urbanísticos dos artigos 26 e 29 da Lei Municipal nº 317, de 13 de novembro de 1998.

Art. 28. Os EHIS obedecerão parâmetros construtivos definidos por Resolução da Secretaria de Habitação, Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Os processos de urbanização e regularização de áreas contidas nas ZEIS 1 iniciam-se com a formalização, através de processo administrativo, que conterà:

- a) descrição da área (escrita e através de mapa);
- b) definição da área quanto ao seu titular;
- c) mensuração do número de ocupantes, e na medida do possível suas qualificações; e,
- d) eventuais documentos pertinentes.

§1. Preliminarmente será ouvida a Diretoria de Habitação que emitirá parecer em 05 dias úteis.

§2º. Caberá ao Conselho Municipal de Habitação manifestar-se sobre o pleito, na prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, sendo que eventual manifestação desfavorável acarretará o arquivamento do mesmo.

§3º. Poderá o Conselho solicitar quaisquer diligências ao Poder Executivo, que as prestará no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, para clarear eventuais dúvidas.

§4º. Após a manifestação do Conselho, caberá à Procuradoria Geral do Município emitir parecer prévio, no prazo de 10 (dez) dias que com base na situação real existente, que informe qual a adequada formatação jurídica a ser adotada para o assentamento, ofertando conjuntamente a respectiva minuta legal.

Art. 30. Caberá à Comissão Especial de Regularização de Parcelamentos Urbanos em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente e Obras, após as aprovações das ZEIS, bem como dos respectivos planos de urbanização:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração do plano de urbanização e sua regularização jurídica;

II - dirimir questões conflitantes não contempladas nesta Lei Complementar;

III - obter parecer favorável, mediante expedição de relatórios, do Conselho Municipal de Habitação quanto à viabilidade de utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;

IV - intermediar assuntos de interesse da respectiva ZEIS 1;

V - definir parâmetros construtivos e urbanísticos, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, para a melhoria da qualidade de vida das ocupações integrantes das ZEIS 1.

Art. 31. As demais normas de procedimento para aprovação dos projetos em ZEIS serão definidas pelo Poder executivo, através de Decreto.

Art. 32. São partes integrantes desta Lei Complementar os Anexos I e II.

Art. 33. As despesas decorrentes da presente Lei Complementar onerarão as rubricas orçamentárias próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 34. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 35. Revogam-se as disposições em contrário.

Bertioga, 21 de dezembro de 2001.

DR. LAIRTON GOMES GOULART
Prefeito do Município

Registrado no Livro Competente
e Publicado no Quadro de Editais
da Secretaria de Administração,
Finanças e Jurídico.