

## **LEI Nº 2424/2013, DE 18 DE ABRIL DE 2013.**

**“Dispõe sobre o enquadramento de áreas e ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social – no perímetro urbano do município, estabelece critérios para a legalização fundiária plena em núcleos habitacionais de baixa renda e dá outras providências”**

**JOÃO ERNESTO NICOLETI**, Prefeito Municipal de Catiguá, Comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Catiguá, **APROVOU** na sessão ordinária realizada no dia 16 de abril de 2013, o Projeto de Lei nº 010/2013, de 12 de abril de 2013, conforme autógrafo nº 016/2013, de 17 de abril de 2013, e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES OBJETIVOS, CARACTERIZAÇÃO, COMPETÊNCIAS**

**Art. 1º** - Esta lei estabelece os critérios para o enquadramento de áreas urbanas e rurais em ZEIS e fixa parâmetros específicos para a regularização fundiária plena dos núcleos habitacionais de baixa renda já consolidado nas áreas definidas.

**Parágrafo único** – Entende-se por regularização fundiária plena a regularização urbanística, jurídico-administrativa e socioambiental dos núcleos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social, de modo a integrá-los a estrutura urbana da cidade.

**Art. 2º** - São princípios básicos a serem observados no processo de criação de ZEIS e respectiva

Regularização Fundiária;

I – a utilização e/ou a adequação da propriedade a sua função social;

II – a priorização do direito a moradia digna sobre o direito de propriedade;

III – o controle efetivo da utilização do solo urbano;

IV – a preservação do meio ambiente natural e construído;

V – a implantação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;

VI – as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus moradores;

VII – o incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária plena;

VIII – o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização fundiária;

IX – a promoção de medidas mitigatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, notadamente aqueles decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras de recuperação necessárias à eliminação dos riscos potenciais.

**Parágrafo único** – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – estão delimitadas em Mapa do Município que compõe o Anexo I, que passa a integrar a presente Lei Complementar.

## **CAPÍTULO II DO ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS EM ZEIS**

### **Seção I Da característica das áreas**

**Art. 3º** - Somente poderão ser enquadradas em ZEIS as áreas identificadas no macrozoneamento urbano e rural do município em que:

I – ocorreram empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelo Poder Público até a data da promulgação desta lei.

II – ocorreram assentamentos habitacionais de baixa renda já consolidados até a data prevista do inciso anterior, nos quais haja interesse social em promover a regularização fundiária e urbanística.

III – decorram de parcelamento irregular, qualquer que seja a data de sua implantação, cuja regularização esteja a cargo do município por força do artigo 40 da Lei federal nº 6766/79.

**Art. 4º** - Para a transformação de novas áreas em Zonas Especiais de Interesse Social, o assentamento a ser beneficiado deverá possuir uso predominantemente residencial e ter sido implantado até data de publicação da presente lei.

**Art. 5º** - É vedado o enquadramento ou a transformação em ZEIS de áreas ou assentamentos habitacionais localizados:

I – sob viadutos, pontes ou redes de energia elétrica de alta tensão;

II – sobre oleodutos, gasodutos e/ou troncos de água e esgoto;

III – em áreas com riscos de deslizamentos, enchentes, erosões, vibrações transmitidas por vias férreas ou outras fontes, vibrações transmitidas por trabalhos de terraplenagem e compactação do solo, presença de crateras em camadas profundas, presença de solos expansíveis ou colapsáveis, presença de camadas profundas deformáveis e outros, devendo-se ainda ser considerados riscos de explosões oriundas de confinamento de gases resultantes de aterro sanitários, solos contaminados, proximidade de pedreiras e outros, sem que sejam tomadas as providências necessárias para que não ocorram prejuízos à segurança e salubridade das famílias residentes.

IV – em áreas de uso comum do povo destinadas à realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, ressalvado a possibilidade de desafetação através de legislação específica, se o interesse público assim o exigir e mediante a necessária compensação.

**Parágrafo único** – A qualquer momento em que se verificar a ocorrência de uma das situações previstas nos incisos I a IV do caput deste artigo em área enquadrada como ZEIS e desde que constatada sua irreversibilidade, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento necessário para o desenquadramento, mediante a propositura da respectiva alteração legislativa.

## **Seção II** **Da competência e formalização**

**Art. 6º** - Tem competência para solicitar o enquadramento ou a transformação de área em ZEIS;

I – a Secretaria Municipal de desenvolvimento Urbano;

II – a Câmara dos Vereadores de Catiguá;

III – as entidades representadas dos moradores dos núcleos habitacionais envolvidos, desde que regularmente constituídas e dotadas de personalidade jurídica.

**Art. 7º** - O pedido de transformação de novas áreas em ZEIS será dirigido ao Prefeito, que determinará a elaboração dos estudos através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, visando a propositura da necessária autorização legislativa.

**Art. 8º** - O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS, por constituírem em alteração do zoneamento do Município, serão feitos através de legislação própria.

## **CAPÍTULO III** **DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

### **Seção I** **Do plano de regularização urbanística específico**

**Art. 9º** - Para cada ZEIS deverá ser elaborado um plano de regularização urbanística específico que deverá observar:

I – As condições físico-morfológicas e a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos;

II – As condições sócio-econômica das famílias cadastradas;

III – Estudo das readequações necessárias visando garantir condições dignas de moradia, preservando-se tanto quanto possível, as edificações existentes;

IV – Estudo de acessibilidade aos equipamentos comunitários;

V – A infra-estrutura básica dos parcelamentos, especialmente:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento de águas pluviais;
- c) rede de abastecimento de água potável; e
- d) soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

### **Dos índices urbanísticos**

**Art. 10** – Caberá ao plano de regularização urbanística específico estabelecer os índices urbanísticos a serem observados para a regularização fundiária em cada ZEIS, em função da tipicidade da ocupação local, observando os requisitos mínimos de habitabilidade, circulação, salubridade, segurança e preservação do meio ambiente.

**§ 1º** - Os Planos de Regularização Urbanística deverão considerar, sempre que possível, os parâmetros previstos no Quadro de Parcelamento do Solo de que trata o anexo II que passa a integrar esta lei.

**§ 2º** - Em caso de novo Plano Urbanístico para a fixação de população de baixa renda residente na área, deverão ser considerados os parâmetros constantes na seção III – Do parcelamento e destinação dos lotes – e no Quadro 1, objeto do Anexo II, que passam a integrar esta lei complementar.

**§ 3º** - Excepcionalmente, caso não haja possibilidade de atendimento dos índices urbanísticos definidos nesta lei, os planos de regularização urbanística específicos serão criados através de lei própria, precedida de laudo técnico circunstanciado a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e obedecerão às exigências nela previstas, observadas as normas gerais ditadas pela legislação federal e estadual aplicável.

**§ 4º** - As ocupações de áreas que não atendam as dimensões mínimas definidas no plano de regularização específico serão objeto de relocação, devendo tal se dar, preferencialmente, para locais inseridos nos limites da própria ZEIS, ou em áreas próximas.

**§ 5º** - Também serão objeto de relocação as ocupações situadas em áreas com incidência ambiental, salvo quando houver previsão de solução técnica fundamentada em plano de Regularização Fundiária Sustentável, conforme normas ambientais vigentes.

**§ 6º** - Poderá o Poder Público promover a remoção, por meio de solução negociada com a comunidade.

### **Seção III Do parcelamento e da destinação dos Lotes**

**Art. 11** – O projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, será elaborado pelo município a título de urbanização específica de interesse social, de acordo com a redação contida na parte final do Artigo 4º, inciso II, da Lei federal nº 6.766, de 19.12.1979.

**Art. 12** – Para cada Zona especial de Interesse Social – ZEIS, será fixado o lote padrão, definido em função da especificidade da ocupação já existente.

**Art. 13** – Excepcionalmente, nas áreas com declividade superior a 30% e nos lotes destinados ou ocupados por atividades produtivas, sociais ou recreativas de interesse da comunidade local, poderão ser estabelecidos lotes com metragem superior aos estabelecidos para o lote padrão.

**Art. 14** – Na execução do projeto de parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, será necessariamente desmembrado o lote que exceda duas vezes a área do lote padrão da respectiva ZEIS, respeitados direitos adquiridos.

**Art. 15** – O lote padrão servirá de parâmetro máximo para deferimento de pedido e de remembramento, desmembramento ou desdobro de lote a partir da aprovação do projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

**Art. 16** – O projeto de parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – observarão entre outras, as seguintes condições:

1 – Não de permitirá legalizar ou construir em áreas:

- a) com declividade igual ou superior a 30% salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade de construção;
- b) alagadiças que sejam passagem natural de drenagem, salvo quando o Plano de Urbanização indicar solução para o problema;
- c) onde as condições do solo, constantes de laudo técnico, não aconselharem a construção;
- d) ocupadas por aterros com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;
- e) em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis.

II – O sistema viário será constituído pelos seguintes de vias, que passarão ao domínio público, após a aprovação do projeto e regularização urbanística:

- a) as vias locais de circulação preferencial de pedestres, com largura mínima de 2,80m, de forma a permitir o acesso emergencial de veículos de socorro, garantida a manobra de retorno.
- b) vias de passagem com circulação preferencialmente de veículos de trânsito local, com a largura mínima de 5,00m, garantida a interligação com vias principais, numa distância nunca superior a 200,00m
- c) vielas, escadarias e passagens de uso comum, com largura mínima de 1,50m.

III – Somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário definido no inciso anterior.

IV – Deverão ser previstas, obrigatoriamente no projeto de parcelamento:

- a) áreas livres destinadas a espaços verdes, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno a urbanizar;
- b) A reserva de áreas públicas nas ZEIS corresponderá no mínimo em 15% da área total da gleba objeto de parcelamento do solo, salvo previsão diversa no Plano de Regularização Urbanístico Específico.

**§ 1º** - As execuções contempladas neste artigo serão admitidas, desde que a ocupação da área objeto de regularização esteja consolidada até a promulgação da presente lei, e, ainda assim, condicionada a compensação, que poderá ocorrer através da disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, dotadas de equipamentos públicos que atendam as necessidades da população local.

**§ 2º** - A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que nas proximidades do parcelamento já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local.

I – Entende-se por Áreas Livres espaços livres e públicos que possuam vegetação como seu principal elemento, devendo ocupar no mínimo 70% (setenta por cento) do local, além disso devem objetivar função ecológica, estética e de lazer.

**Art. 17** – Os lotes resultantes da regularização de empreendimentos em “ZEIS” não poderão ser unificados ou desdobrados.

#### **Seção IV Das Edificações**

**Art. 18** – Os planos de regularização poderão prever a forma de regularização das edificações existentes, concluídas até a promulgação desta lei, que, embora não atendam as normas da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habilidade.

**Parágrafo único** – Entende-se por edificação concluída aquela que se encontrava com as paredes erguidas e a cobertura executada até a promulgação desta lei, cuja prova se fará mediante a declaração do interessado em planta.

**Artigo 19** – Os projetos de regularização de edificações em Zonas Especiais de Interesse Social deverão observar, além das restrições previstas no inciso I do artigo 16, as seguintes condições:

I – A área construída total de cada unidade habitacional não poderá exceder a área privativa de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

II – As unidades deverão dispor, no mínimo, de sala, 1 (um) dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com a somatória das dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 1, objeto no Anexo 2, que passa a integrar a presente lei complementar.

III – No agrupamento horizontal das unidades habitacionais os blocos de edificações deverão ter, no máximo, junta de dilatação a cada 30,00m (trinta metros).

IV – O recuo mínimo entre edificações uni-habitacionais, quando houver abertura de vãos para ventilação e/ou iluminação, será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

V – As edificações pluri-habitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte cinco por cento) da altura da edificação mais alta, sendo permitido o acostamento ou a justaposição de até 2 (dois) prédios ou formando blocos de prédios com comprimento máximo de 30,00m (trinta metros).

VI – O recuo frontal, em relação aos logradouros públicos oficiais, devera ser igual ao menor dos recuos frontais previstos para as Zonas de Uso do Solo contíguas a ZEIS específica, conforme definições da Lei nº 1.846, de 22 de dezembro de 1997 e alterações dela, ou legislação que a substituir.

VII – Serão observados os demais parâmetros edifícios e construtivos estabelecidos para as Zonas de Uso do Solo contíguas à área objeto do Plano Urbanístico específico, nos termos da lei nº 1.846, de 22 de dezembro de 1.997, e legislação que a substituir, sendo dispensados os recuos frontais com relação às vias internas do Plano Urbanístico.

VIII – Quando o afastamento entre edificações pluri-habitacionais for inferior a 5 (cinco) metros, as fachadas cujas aberturas iluminarem ou ventilarem compartimentos de uso prolongado – salas e quartos – não poderão estar votadas para estas áreas de afastamento.

**§ 1º** - Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades habitacionais integrantes do Plano Urbanístico em ZEIS poderão ter área útil inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), desde que contenham, quando completas, os compartimentos constantes do inciso II deste artigo.

**§ 2º** - A aprovação de edificações habitacionais em condomínio, ou de conjuntos habitacionais q dependam de parcelamento do solo ficara condicionada ao atendimento dos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos no Quadro 1, objeto do Anexo II, desta lei complementar.

**§ 3º** - Excetuam-se das exigências de padrões construtivos as edificações existentes, em alvenaria, cujos critérios edilícios para a regularização constarão do plano urbanístico a ser apreciado pela respectiva Comissão de Urbanização e Legislação – COMUL.

## **CAPÍTULO IV DA LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

### **Seção I Das condições gerais**

**Art. 20** - Para se promover a regularização jurídico-fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social de domínio público, o Executivo Municipal deverá utilizar os instrumentos jurídicos necessários, entre eles, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, conforme regulamentação federal definida pela Medida Provisória 2.220/2001 e a Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo de outros previstos em legislação específica.

**Art. 21** – As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia, assim como as Concessões de Direito Real de Uso, serão firmadas mediante contrato ou termo administrativo pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual o período, no interesse das partes.

**§ 1º**- As Concessões de que tratam o caput deste artigo terão por objeto área nunca superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**§ 2º**- Havendo ocupação constituída em área que exceda o limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o executivo municipal:

I – Reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utiliza-la na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica.

II – Outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica;

**Art. 22** – O Poder Público Municipal registrará, em arquivo próprio, as concessões de uso especial para fins de moradia e as concessões de direito real de uso em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados à registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 167, Inciso I, item 37, da Lei Federal n.6.015/73.

**Art. 23** - Poderá o Município, mediante legislação própria definir outras formas de transição dos lotes aos beneficiários, condicionada ao efetivo interesse público, devidamente fundamentado.

**§ 1º** Fica vedada a utilização do instrumento jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social, salvo na hipótese de doação com encargos, mediante condições que deverão ser estabelecidas na legislação que permitir tal forma excepcional de transmissão dos lotes.

**§ 2º** - Excetua-se do disposto neste artigo as transmissões já realizadas na data da publicação desta lei.

**Art. 24** – A desafetação das áreas publicas nas Zonas Especiais de Interesse Social, quando necessária, será feita através de lei específica, observando-se o disposto na parte final do Inciso IV, do artigo 5º desta lei.

**Art. 25** - Os lotes resultantes de parcelamento de áreas publicas aprovado para as ZEIS serão destinados aos ocupantes, obedecendo as seguintes normas:

I – A cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II – É admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;



III – Somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias com renda familiar igual ou inferior a 03 salários mínimos;

IV – O instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou de Concessão de Direito Real de Uso será lavrado em favor de quem detém o poder familiar, nos termos da legislação civil.

**§ 1º** - Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar;

**§ 2º** - Ocorrendo a separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos, assim reconhecida pela Câmara dos Vereadores.

**§ 3º** - Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge supérstite ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, vedada a transferência da concessão a terceiros em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

**Art. 26** – É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor do imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

**Art. 27** – Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia e concessões de direito real de uso, relativos aos imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social, a seguintes disposições normativas:

I – A proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

II – A destinação do lote para finalidade habitacional ou mista;

III – A possibilidade de revogação da concessão em prazo inferior ao previsto no instrumento de concessão por violação de qualquer uma de suas cláusulas ou no caso de desenquadramento da área de ZEIS, nos termos do parágrafo único do artigo 5º desta lei garantindo ao cessionário prejudicado, nesta última hipótese, atendimento habitacional equivalente.

## **Seção II**

### **Da rescisão do contrato de concessão**

**Art. 28** – Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou o da Concessão de Direito Real de Uso o cessionário que:

I – Der o imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

II – Ceder, locar, transferir, total ou parcialmente, o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

III – Utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores;

§ 1º Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para a apuração dos fatos e decisão final do Prefeito, que poderá resultar na revogação da concessão e conseqüente notificação do concessionário para desocupação da área concedida;

§ 2º Uma vez revogada a concessão na forma do parágrafo anterior, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participar (em) de qualquer outro projeto habitacional em ZEIS promovidos pelo Município;

§ 3º Na hipótese de ocorrência do disposto no parágrafo único do artigo 5º desta lei, o concessionário não perderá o direito à concessão já outorgada, devendo o Poder Executivo promover a relocação do beneficiário para outra ZEIS localizado mais próximo possível da área objeto de concessão original, formalizando-se a alteração mediante regular termo aditivo.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 29** – Os recursos necessários à execução da presente lei correrão por dotações próprias do orçamento municipal, suplementadas se necessário.

**Art. 30** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas às disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Catiguá, 18 de abril de 2013.

**JOÃO ERNESTO NICOLETI**  
Prefeito Municipal

*Registrado na Secretaria Administrativa em livro próprio, publicado por afixação em local de costume desta Prefeitura, e enviado para publicação em jornal, na data supra.*

**CLAUDIO ROBERTO FEDERICI**  
Diretor da Secretaria Administrativa