

**LEI N.º 325/PMT/2009**

**REGULAMENTA AS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL – ZEIS, CRIA O PLANO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE TARUMIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

PREFEITO MUNICIPAL DE TARUMIRIM **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores **APROVOU** e **EU** sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**Art. 1º** - A presente Lei destina-se a regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social e criar o Plano Habitacional de Interesse Social, que compreende o Programa de Regularização Fundiária e o Programa de Produção de Lotes e de Habitação Popular, fixando normas para propiciar às famílias, com menor poder aquisitivo, acesso a terra urbanizada e a moradia digna.

**Parágrafo Único** - Entende-se moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo-se padrões mínimos de habitabilidade.

**Art. 2º** - Entende-se por Zonas de Especial Interesse Social as áreas de terras destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária e do Programa de Produção de Lotes e de Habitação Popular de interesse social, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou vazias que possam ser utilizadas para produção de habitação.

**§ 1º** - Assentamentos precários são espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as sub-habitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar.

**§ 2º** - Entende-se por espaços vazios as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares tanto na área Urbana ou Rural do Município que divisa seus limites com a área urbana como para realizações de convênios com o poder público federal, estadual e municipal, para construção de habitação.

**§ 3º** - Entende-se por áreas ociosas os espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória onde existem possibilidades de se produzirem lotes ou habitações populares tanto na área Urbana ou Rural do Município que divisa seus limites com a área urbana como para realizações de convênios com o poder público federal, estadual e municipal, para construção de habitação

**Art. 3º** - Entende-se por Regularização Fundiária o processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso a terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores e onde existem possibilidades de se produzirem lotes ou habitações populares tanto na área Urbana ou Rural do Município que divisa seus limites com a área urbana como para realização de convênios com o poder público federal, estadual e municipal, para construção de habitação

**§ 1º** - O Programa de Regularização Fundiária somente será implantado em assentamentos precários cuja ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse.

**§ 2º** - O processo de Regularização Fundiária abrange aspectos de abordagens específicas e integradas, devendo ser realizada por equipe inter e multidisciplinar.

**Art. 4º** - Entende-se de área verde: bosques de mata nativa representativos da flor do Município de Tarumirim, contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

**Art. 5º** - Entende-se de área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**Art. 6º** - Entende-se de áreas livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos.

**Art. 7º** - O Plano Habitacional de Interesse Social deverá, obrigatoriamente, criar uma relação compartilhada entre o Poder Público Municipal, através de seus agentes, e a

comunidade beneficiária visando alcançar, de forma integrada e co-responsável, a partir de ações inter e multidisciplinares, a promoção do desenvolvimento pessoal e comunitário daquele grupo social.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

**Art. 8º** - As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS deverão ser delimitadas pelo Poder Público Municipal, por ato do Chefe do Poder Executivo, para Programas de Produção de lotes e Habitações Populares ou para Programas de Regularização Fundiária, nos termos do artigo 2º da presente Lei, tendo como objetivos gerais:

- I** - aumentar a oferta de moradia para as famílias de baixa renda;
- II** - combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários;
- III** - induzir o repovoamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de habitação popular, otimizando a infra-estrutura urbana existente;
- IV** - promover o acesso ao solo urbano e a moradia legalizada;
- V** - a inclusão social a partir de ações de promoção de geração de emprego e renda, a cargo do órgão municipal competente;
- VI** - implementar infra-estrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana.

**Parágrafo Único** - As ZEIS criadas podem ser delimitadas em áreas públicas ou privadas e para fins de criação podem ser delimitadas as áreas públicas federal, estadual, municipal ou privada dentro do Município de Tarumirim nos limites da zona urbana.

## **CAPÍTULO III**

### **DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 9º** - O Programa de Regularização Fundiária tem como objetivos específicos:

**I** - integrar à cidade formal, as áreas marginalizadas da cidade, bem como, seus moradores, possibilitando a ocupação do solo urbano dentro das regras legais;

**II** - previsão de serviços públicos, infra-estrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer e integração do tecido urbano informal à cidade formal, quando houver viabilidade técnica;

**III** - introdução de mecanismos de gestão participativa para a sustentabilidade dos assentamentos que serão regularizados;

**IV** - preservação ambiental a partir de ações direcionadas tanto à educação ambiental quanto a requalificação das áreas degradadas;

**V** - estabelecimento de padrões desejáveis de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes, funcionando como um instrumento de inibição contra as ações especulativas do mercado;

**VI** - enfraquecer o estigma existente em relação aos assentamentos precários, fortalecer a auto-estima, reconhecendo os direitos de cidadania de seus moradores;

**VII** - introduzir serviços, equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, mínima, melhorando as condições de vida dos moradores do local.

**Art. 10** - A delimitação das ZEIS, para efeitos de Programa de Regularização Fundiária, só poderá ser feita após o cumprimento das seguintes etapas:

**I** - levantamento nos assentamentos precários que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

**a)** cadastro do grupo familiar, com a identificação de seus membros e da sua condição sócio-econômica;

**b)** levantamento topográfico cadastral dos lotes e das edificações existentes na área de intervenção;

**c)** situação fundiária;

**d)** condições topográficas;

**e)** caracterização das áreas de risco;

**f)** infra-estrutura existente.

**Parágrafo Único** - Entende-se como grupo familiar o conjunto de pessoas que convive em determinado lugar e se acham unidos, ou não, por laços consangüíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido.

**II** - diagnóstico e projetos para a área a ser regularizada, contendo, no mínimo:

**a)** as irregularidades fundiárias existentes a partir dos levantamentos realizados na primeira etapa com a análise físico-ambiental, determinando as condições de segurança e de sustentabilidade ambiental das edificações, bem como a avaliação da necessidade de relocação;

**b)** definição dos instrumentos possíveis de serem utilizados para a solução das irregularidades;

**c)** plano de remoção de moradores, quando necessário.

**Art. 11** - São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite a ZEIS e promova o Programa de Regularização Fundiária:

**I** - que a renda familiar não exceda a três salários mínimos;

**II** - que a área ocupada pelo grupo familiar a ser beneficiado não ultrapasse a 250 m<sup>2</sup> de área projetada, tendo em vista a declividade de até 30% (trinta por cento);

**III** - que nenhum dos membros do grupo familiar possua outro imóvel, rural ou urbano;

**IV** - comprovação, através de provas documentais ou testemunhais, de sua posse no imóvel de no mínimo 24 (vinte e quatro) meses;

**V** - que o mesmo grupo familiar não foi beneficiado, anteriormente, por nenhum Programa de Regularização Fundiária.

**Parágrafo Único** - Os membros do grupo familiar deverão assinar declarações, que serão objeto de regulamentação, onde deverá constar que, a falsidade nas informações implicará na devolução, ao Fundo Municipal de Habitação, dos valores gastos na regularização do imóvel, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

**Art. 12** - Após o levantamento a que se refere o artigo 5º, e verificado o preenchimento dos requisitos essenciais, determinados no artigo 6º, o Chefe do Poder Executivo, por

Decreto, delimitará a ZEIS e o prazo para a apresentação, à comunidade, do Plano Urbanístico Específico - PUE.

**§ 1º** - O PUE será elaborado em conjunto com a comunidade interessada.

**§ 2º** - Após a aprovação, pela comunidade do PUE, serão elaborados os projetos de parcelamento do solo e os projetos complementares, bem como a forma de regularização das edificações existentes.

**§ 3º** - Após o cumprimento de todas as etapas de elaboração do PUE o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, legitimará o PUE.

**Parágrafo Único** - Após a delimitação da Zona de Especial Interesse Social para fins de Regularização Fundiária somente será permitida a permanência das ocupações irregulares já existentes, desde que estas não acarretem risco à vida, ao meio ambiente e nem impossibilitem a execução do Plano Urbanístico Específico para Regularização Fundiária, Plano Urbanístico Específico, que será regulamentado através de Decreto, expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

## **SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 13** - Nas áreas apontadas como de Zona de Especial Interesse Social, as edificações, para serem regularizadas, deverão ter estabilidade estrutural e ausência de qualquer tipo de risco que possa comprometer a edificação, que será verificada por profissional competente.

**Art. 14** - Na hipótese de a edificação não apresentar as características apontadas no artigo anterior, o possuidor poderá:

I - fazer reformas que impliquem na habitabilidade, que deverá ser acompanhado por profissional competente; ou,

II - edificar nova residência, que deverá ter acompanhamento de um profissional responsável.

**§ 1º** - As diretrizes para reformas ou nova edificação serão apontados pelos técnicos do órgão responsável pelo Programa de Regularização Fundiária, em razão das características locais, apontados no PUE.

**§ 2º** - O órgão competente analisará o pedido de reforma ou nova edificação, emitindo o alvará correspondente, a partir dos limites traçados no PUE, devendo, o pedido conter autorização do técnico responsável pelo Programa de Regularização Fundiária.

## **SEÇÃO II**

### **DO PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 15** - O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária – PUE – tem como objetivo organizar os espaços habitáveis nas ZEIS, de modo a garantir a melhoria de vida da população residente, devendo conter:

**I** - diretrizes e índices urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como sua edificação, além da infra-estrutura urbana, respeitada as normas técnicas pertinentes;

**II** - análise da condição jurídica da ocupação, em face da legislação que rege a matéria;

**III** - previsão de fontes de recursos;

**IV** - cronograma de implementação da Regularização Fundiária.

**§ 1º** - A infra-estrutura urbana, referida no inciso I deste artigo, refere-se aos projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, fornecimento de energia elétrica em baixa tensão e iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

**§ 2º** - A análise jurídica da ocupação deverá identificar os instrumentos jurídicos e administrativos que deverão ser utilizados para a concessão de título de propriedade ou de cessão de uso.

**Art. 16** - O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária – PUE – não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

**I** - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, com cota inferior a 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

**III** - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

**IV** - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

**V** - nas áreas encravadas, assim entendidas aquelas que não se comunicam com nenhuma via pública, nem mesmo por servidão de passagem;

**VI** - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES**

**Art. 17** - A delimitação das ZEIS, para efeitos de Produção de Lotes ou Habitações Populares será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto, podendo abranger espaços vazios ou ociosos, públicos ou privados e atenderão grupos familiares de até três salários mínimos.

**Art. 18** - A delimitação da Zeis dependerá de aspectos preliminares a serem analisados por técnicos competentes, com parecer favorável, tendo, no mínimo, análise dos seguintes aspectos:

**I** - situação e localização da área;

**II** - infra-estrutura;

- III** - topografia;
- IV** - aspectos ambientais;
- V** - forma de produção de lotes ou unidades habitacionais;
- VI** - viabilidade financeira e condições de obtenção de recursos.

**§ 1º** - Após a análise da área, desde que haja parecer favorável, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a Zeis e legitimará o Plano Urbanístico Específico para Produção Lotes ou Habitação Popular.

**§ 2º** - Após a publicação do Decreto, o órgão municipal competente, deverá, na hipótese de tratar-se de iniciativa pública, lançar Edital de Licitação para a elaboração dos projetos pertinentes para a realização da obra.

#### **SEÇÃO I**

#### **DO PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO PARA PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES**

**Art. 19** - O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares deverá conter, no mínimo, as seguintes características:

**I** - índices urbanísticos do lote com:

- a)** coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (dois);
- b)** lote mínimo de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente 5 m (cinco metros);
- c)** taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento).

**II** - índice do sistema viário com gabarito mínimo de 6 m (seis metros);

**III** - previsão de fontes de recursos.

**§ 1º** - A infra-estrutura urbana, referida no inciso I e II deste artigo refere-se aos projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos

sistemas de circulação de veículos e pedestres, tratamento adequado das áreas verdes públicas e instalação de equipamentos sociais.

**Art. 20** - O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas atestando a viabilidade da urbanização.

## **SEÇÃO II**

### **DOS CRITÉRIOS VENDA DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES**

**Art. 21** - A venda de lotes ou habitações populares, doados pelo Poder Público Municipal, não poderá ser efetuada pelo período inferior de 15 (quinze) anos da data da posse pelo proprietário e os demais critérios para a venda de lotes e habitações populares deverá seguir a legislação em vigor.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 22** - O órgão municipal competente deverá levar ao Conselho Municipal de Habitação os Programas Habitacionais de Interesse Social a serem implementados, juntamente com a planilha de custos estimativa, para sua aprovação.

**Art. 23** - O Conselho Municipal de Habitação deverá aprovar depois de cumpridas as etapas estabelecidas nos artigos 14 e 18 desta Lei, o custo para implantação do projeto especificado no PUE.

**Art. 24** - A iniciativa privada poderá implementar Programas Habitacionais ou venda de lotes urbanos desde que, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação,

posteriormente pela Câmara Municipal de Vereadores e de conformidade com o estabelecido nesta Lei e que devem ser observados e assegurados o seguinte:

**I** - que seja reservada uma área igual ou superior a 15% (quinze por cento) do tamanho total do empreendimento, para a criação do sistema viário; outra área igual ou superior a 10% (dez por cento) do tamanho total do empreendimento, para a criação de área institucional do Município; e outra área igual ou superior a 10% (dez por cento) do tamanho total do empreendimento, para a criação de área verde do Município;

**II** - a pavimentação de todas as vias públicas e colocação de meio fio e sarjetas;

**III** - colocação de rede elétrica em todo o loteamento;

**IV** - colocação de rede de água potável em todo o loteamento;

**V** - colocação de rede esgotos em todo o loteamento, interligada a rede já existente;

**VI** - drenagem pluvial profunda.

**§ 1º** - Para a iniciativa privada criar e implantar os programas de habitação ou de venda de lotes urbanos deve observar esses critérios mínimos, em que o alvará de construção só poderá ser fornecido depois de observados os critérios de criação do programa de habitação ou venda de lotes urbanos em todo o Município de Tarumirim.

**§ 2º** - Após a aprovação, pelo Conselho Municipal de Habitação, da Câmara Municipal de Vereadores, dos projetos da iniciativa privada, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a ZEIS, determinando o prazo máximo para a conclusão das obras.

**Art.25** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a assinar convênios, a título de cooperação ou de repasse de verba financeira para o Município, com entidades públicas ou privadas com o objetivo de viabilizar o Plano Habitacional de Interesse Social, desde que aprovados pelo Conselho de Habitação.

**Art. 26** - Nas áreas de intervenção, referente ao Programa de Regularização Fundiária, após a delimitação da ZEIS, serão priorizados o fornecimento de serviços básicos de energia elétrica em baixa tensão, abastecimento de água potável e tratamento ou coleta de esgoto sanitário, desde que autorizado pelo responsável do Programa de Regularização Fundiária.

**Art. 27** - Os casos omissos serão aplicados conforme o disposto na Lei Federal n.º 6.766/79, bem como da Lei Federal n.º 9.785/99 e eventuais alterações.

**Art. 28** - Esta Lei será regulamentada, no que couber, no prazo de cento e oitenta (180) dias, após sua publicação.

**Art. 29** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.

Tarumirim-MG, 03 de dezembro de 2009.

**ALTAMIR SEVERO DA ROCHA**  
**Prefeito Municipal**

## **A N E X O – I**

### **TERMO DE RESPONSABILIDADE**

Nós, ..... (nome dos membros do grupo familiar) ....., ..... (qualificação de todos) .....,  
residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua ..... (endereço completo) ....., declaramos, sob as  
penas da lei, que não possuímos outro imóvel, urbano ou rural, no território brasileiro e que, nunca  
fomos beneficiados por nenhum outro Programa de Regularização Fundiária.

Declaramos ainda, que as informações aqui prestadas são a expressão da verdade  
e estamos cientes que, em caso de declaração falsa, importará em devolução, ao Fundo Municipal de  
Habitação, dos valores gastos na regularização do imóvel, e que estamos sujeitos as sanções penais  
cabíveis.

Tarumirim-MG, .....de .....de 200....

## **ASSINATURAS**

### **A N E X O – II**

#### **TERMO DE COMPROMISSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

(Loteamento \_\_\_\_\_ - Município \_\_\_\_\_)

Pelo presente Termo de Regularização Fundiária, o morador  
\_\_\_\_\_, RG/CPF n.º \_\_\_\_\_, lote \_\_\_\_\_,  
Quadra \_\_\_\_\_, Loteamento \_\_\_\_\_, abaixo firmado, neste ato concede ao morador  
\_\_\_\_\_, RG/CPF n.º \_\_\_\_\_, lote \_\_\_\_\_, quadra  
\_\_\_\_\_, a metragem correspondente a parte que a edificação da casa deste avança sobre o  
terreno daquele. Tal ajuste de limites faz-se necessário para possibilitar a regularização do  
loteamento junto à Prefeitura Municipal e ao Registro de Imóveis. Após a regularização, o título de  
posse ou propriedade a ser expedido conterá a medida do lote que ficou estipulada de comum

acordo entre as partes, nos termos do projeto urbanístico, de conhecimento de ambos. O presente ajuste de limites de terreno é sem ônus para as partes, e possui caráter irrevogável e irreversível, não mais ensejando a tomada de medidas judiciais ou administrativas para reaver a metragem de lote ora concedida ao(s) vizinho(s).

Tarumirim-MG, .....de .....de 200.....

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**A N E X O – III**  
**TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA DESOCUPAÇÃO DE ÁREA DE RISCO E AUTORIZAÇÃO PARA**  
**A OCUPAÇÃO**

**DE LOTE NO LOTEAMENTO \_\_\_\_\_**

Pelo presente, Sr(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Cédula de Identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º \_\_\_\_\_, casado(a) com \_\_\_\_\_, ocupante da área de risco localizado no Loteamento \_\_\_\_\_, se COMPROMETE a desocupá-la no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da assinatura do presente, transferindo-se para o lote n.º \_\_\_\_\_, da Rua \_\_\_\_\_, quadra \_\_\_\_\_, no loteamento \_\_\_\_\_.

Ao desocupar a área de risco, não poderá o ocupante aliená-la ou cedê-la qualquer título, sob pena de perder a autorização para ocupar o novo lote acima descrito. E, uma vez ocupado o novo lote, também não poderá o morador transferi-lo ou cedê-lo a terceiros, sob pena de desocupação compulsória.

Tarumirim-MG, .....de .....de 200.....

Sr.(a) \_\_\_\_\_

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_