

# LEI MUNICIPAL Nº 2.707/2007

---

## **INSTITUI AS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS, BEM COMO AS NORMAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS OCUPADAS OU NÃO E CRIA O PLANO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - PHIS, E DÁ OUTRAS.**

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS Art. 1º - A presente Lei destina-se a regulamentar as Áreas de Especial Interesse Social e criar o Plano Habitacional de Interesse Social, que compreende o Programa de Regularização Fundiária, 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 Áreas de Especial Interesse Social as áreas de terras destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária e do Programa 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 subhabitações, 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. § 3º - Entende-se por áreas ociosas os espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória, de conformidade com o Plano Diretor Municipal. 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. § 1º - O Programa de Regularização Fundiária somente será implantado em assentamentos precários cuja ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse e consolidados até 31 de dezembro de 2007. § 2º - O processo de Regularização Fundiária abrange aspectos de abordagens específicas e integradas, devendo ser realizada por equipe inter e multidisciplinar. Art. 4º - 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 ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL Art. 5º - As Áreas de Especial Interesse Social - AEIS 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 AEIS podem ser delimitadas em áreas públicas ou privadas. Art. 6º. Têm competência para solicitar a delimitação de novas AEIS: I - Secretaria Municipal de Regulação Urbana; II - Instituto de Planejamento Municipal; III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável; IV - Cooperativas e Associações Habitacionais; V - Entidades representativas de moradores de áreas

# LEI MUNICIPAL Nº 2.707/2007

---

passíveis de delimitação como AEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica; VI - Proprietários de áreas passíveis de delimitação como AEIS. Parágrafo Único. Os pedidos de delimitação de AEIS, tramitarão através de processos administrativos no Executivo Municipal. CAPÍTULO III DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Art. 7º - 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, infraestrutura, 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. 8º - A delimitação das AEIS, 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; g) sistema viário e transporte público 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 consanguíneos, 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. 9º - São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite a AEIS 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 250m<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, que, sua posse no imóvel, ocorreu antes do dia 31 de dezembro de 2007; V - que o mesmo grupo familiar não foi beneficiado, anteriormente, por nenhum Programa de Regularização Fundiária Municipal, Estadual ou Federal. 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. 10 - 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 AEIS 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. § 4º - Após a delimitação da Zona de

# LEI MUNICIPAL Nº 2.707/2007

---

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. SEÇÃO I Das Edificações Art. 11 - Nas áreas apontadas como de Área 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. 12 - 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. 13 -O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária - PUE - tem como objetivo organizar os espaços habitáveis nas AEIS, 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/administrativos que deverão ser utilizados para a concessão de título de propriedade ou de cessão de uso. Art. 14 - 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 12,00 metros; 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 ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES Art. 15 -A delimitação das AEIS, 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 cinco salários mínimos. Art. 16 - A delimitação da Aeis dependerá de aspectos preliminares a serem analisados por técnicos do órgão competente, 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 Aeis e legitimará o Plano

# LEI MUNICIPAL Nº 2.707/2007

---

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. 17 - 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 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados); c) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento); II - índice do sistema viário com gabarito mínimo de 8 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, instalação de equipamentos sociais. Art. 18 - 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; IV - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde. SEÇÃO II Dos Critérios para Venda de Lotes ou Habitações Populares Art. 19 - O critérios para a venda de lotes e habitações populares deverá seguir a legislação municipal que rege a matéria e/ou por regulamento a ser baixado por decreto do poder executivo. CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS Art. 20 - O órgão municipal competente deverá levar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável os Programas Habitacionais de Interesse Social a serem implementados, juntamente com a planilha de custos estimativa, para sua aprovação. Art. 21 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável deverá aprovar depois de cumpridas as etapas estabelecidas nos artigos 11 e 15 desta Lei, o custo para implantação do projeto especificado no PUE. Art. 22 - A iniciativa privada poderá implementar Programas Habitacionais desde que, aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável e de conformidade com o estabelecido nesta Lei. Parágrafo único - Após a aprovação, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável, dos projetos da iniciativa privada, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a AEIS, determinando o prazo máximo para a conclusão das obras. Art. 23 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a assinar convênios, a título de cooperação, com entidades públicas ou privadas com o objetivo de viabilizar o Plano Habitacional de Interesse Social, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável. Art. 24 - Nas áreas de intervenção, referente ao Programa de Regularização Fundiária, após a delimitação da AEIS, 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. 25 - Esta Lei será regulamentada, no que couber, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após sua publicação. Art. 26 - Ficam convalidados com força de lei os decretos do Poder Executivo expedidos de 01 a 31 de dezembro de 2007 que contenham matéria abrangida pela presente lei para atender exigência Federal ou Estadual. Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 01 de dezembro de 2007, revogando-se as demais disposições em contrário.