



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

### LEI COMPLEMENTAR N.º 102, DE 2 DE OUTUBRO DE 2009.

*Dispõe sobre o enquadramento de áreas em ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social – no macrozoneamento rural e urbano do Município, estabelece critérios para a legalização fundiária em núcleos habitacionais de baixa renda e dá outras providências.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulga a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E CARACTERIZAÇÃO

**Artigo 1.º** 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 consolidados nas áreas assim 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.

**Artigo 2.º** Além dos objetivos gerais da política urbana de que trata o artigo 3.º da Lei Complementar n.º 49/06, que institui o Plano Diretor do Município, 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 e sua função social;
- II – a priorização do direito à 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 habitantes;
- 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.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

**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 aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras de recuperação necessárias à eliminação dos riscos potenciais.

### **CAPÍTULO II DO ENQUADRAMENTO DE AREAS EM ZEIS**

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

**Artigo 3.º** 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 no 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 n.º 6766/79.

**IV** – sejam constituídas por áreas desocupadas, contíguas a ZEIS, desde que destinadas à realocação de habitações e/ou edificação de equipamentos públicos comunitários, previstos no Plano Urbanístico específico da respectiva ZEIS;

**Artigo 4.º** Para a transformação de novas áreas em Zonas Especiais de Interesse Social para os efeitos desta lei o assentamento a ser beneficiado deverá ter sido implantado até 23 de outubro de 2006, data de início de vigência do Plano Diretor e possuir uso predominante residencial, salvo na hipótese do inciso III do artigo 3.º desta lei.

**Artigo 5.º** 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 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, ocorrência de subsidência do solo, presença de crateras em camadas profundas, presença de solos expansíveis ou colapsíveis, presença de camadas profundas deformáveis e outros, devendo-se ainda ser considerados riscos de explosões oriundas do confinamento de gases resultantes de aterros sanitários, solos contaminados, proximidade de pedreiras e outros, sem que sejam tomadas as providências





## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

necessárias para que não ocorram prejuízos à segurança e salubridade das famílias residentes.

**IV** – em áreas de uso comum do povo destinadas a realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, ressalvada 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, constatada sua irreversibilidade, deverá o Poder Executivo, através do Conselho Municipal de Política Urbana, instaurar o procedimento necessário ao respectivo desenquadramento, mediante a propositura da necessária alteração legislativa.

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

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

**I** – a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças;

**II** – o Conselho Municipal de Política Urbana;

**III** - as entidades representativas dos moradores dos núcleos habitacionais envolvidos, desde que regularmente constituídas e dotadas de personalidade jurídica.

**Artigo 7.º** O pedido de transformação de novas áreas em ZEIS será dirigido ao Prefeito, que determinará a elaboração de estudos através da Secretaria de Planejamento e Finanças, com posterior manifestação do Conselho Municipal de Política Urbana.

**Artigo 8.º** 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 LEGALIZAÇÃO URBANÍSTICA**

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

**Artigo 9.º** 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** - A condição sócio-econômica das famílias cadastradas;



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

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

**IV** - Estudo da acessibilidade aos equipamentos comunitários;

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

**a)** vias de circulação;

**b)** escoamento das águas pluviais;

**c)** rede para o abastecimento de água potável;

**d)** soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Artigo 10.** Nos casos excepcionais, onde não haja possibilidade de atendimento aos índices urbanísticos definidos nesta Lei, planos de regularização urbanística específicos serão criados através de Lei Específica de autoria do Executivo e obedecerão às exigências constantes na legislação correlata.

### **Seção II Dos índices urbanísticos**

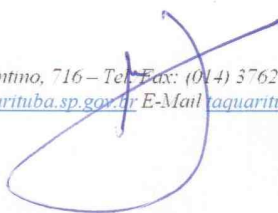
**Artigo 11.** Caberá ao plano de regularização urbanística específico estabelecer os índices urbanísticos a serem observados para a regularização fundiária em cada ZEIS, em função da tipicidade da ocupação local, observando os requisitos mínimos de habitabilidade, circulação, salubridade, segurança e preservação do meio ambiente.

§ 1.º Os Planos de Regularização Urbanística deverão considerar, sempre que possível, os parâmetros previstos no Quadro de Parcelamento do Solo de que trata o Anexo I, que passam a integrar esta lei.

§ 2.º A proposta de alteração dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecida nos planos de regularização das respectivas ZEIS deverá ser precedida de laudo técnico circunstanciado a ser apresentado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças ou outro órgão a ser definido por Decreto, acompanhado da necessária justificativa e será submetida à aprovação em Plenária do Conselho Municipal de Política Urbana, dispensando-se a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), de que trata o artigo 74 da Lei Complementar n. 049/06..

§ 3.º As ocupações de áreas que não atendam às 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.

§ 4.º Também serão objeto de relocação as ocupações situadas em áreas com incidência ambiental, obedecendo-se o limite de preservação de, no mínimo, 20 m(vinte metros) de curso d'água, conforme previsto no artigo 62, Inciso XXII, da Lei Orgânica do Município, salvo quando houver







## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

previsão de solução técnica fundamentada em Plano de Regularização Fundiária Sustentável, conforme legislação competente.

§ 5.º Poderá o Poder Público promover a remoção, por meio de solução negociada com a comunidade, através dos canais institucionais do Conselho Municipal de Política Urbana ou através das Operações Urbanas Consorciadas de que trata o Capítulo V, da Lei Complementar n 049/06.

**Artigo 12.** O sistema viário será constituído pelos seguintes tipos de vias, que passarão ao domínio público quando da aprovação do projeto de regularização urbanística:

a) 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 largura mínima de 5,00m, garantida a interligação com vias principais, numa distância nunca superior a 200m.

c) vielas, escadarias e passagens de uso comum, com largura mínima de 1,50m.

**Artigo 13.** Os lotes resultantes da regularização de empreendimentos em "ZEIS" não poderão ser unificados ou desdobrados.

**Artigo 14.** A reserva de áreas públicas nas ZEIS corresponderá a 35% da área total da gleba objeto de parcelamento do solo, salvo previsão diversa no Plano de Regularização Urbanístico Específico.

**Parágrafo único.** As exceções contempladas neste artigo serão admitidas, desde que a ocupação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até vinte e três de outubro de 2006, e, ainda assim, condicionada à 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.

### Seção III Das edificações

**Artigo 15.** Os Planos de Regularização poderão prever a forma de regularização das edificações existentes, concluídas até vinte e três de outubro de 2006, que, embora não atendam às normas da Legislação de Parcelamento do Solo, do Código de Obras e Edificações e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

**Parágrafo único.** Entende-se por edificação concluída aquela que se encontrava com as paredes erguidas e a cobertura executada até o dia 23 de outubro de 2006, cuja prova se fará mediante declaração do interessado em planta.

**Artigo 16.** Os projetos de regularização das edificações em Zonas Especiais de Interesse Social deverão observar, entre outras, as seguintes condições:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

I – Não se permitirá regularizar:

a) nos terrenos com declividade igual ou superior a 30%, ressalvados os casos em que avaliação técnica ateste a viabilidade da construção, e apenas em lotes com área nunca inferior a 1.500m<sup>2</sup>, sendo que só poderá ser ocupado por uma única edificação e com coeficiente de aproveitamento máximo do lote de 0,2;

b) nos terrenos alagadiços que sejam passagem natural de drenagem, salvo nas hipóteses em que o Plano de Urbanização indicar solução para a ocupação;

c) nos terrenos onde as condições do solo, constantes de laudo técnico, não aconselhem a construção;

d) nos aterros com material nocivo à saúde pública desde que não sejam previamente saneados.

e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis;

**Artigo 17.** Os planos de regularização urbanística específicos obedecerão às exigências previstas nesta Lei, observadas as recomendações propostas pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

### CAPÍTULO IV DA LEGALIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### Seção I Das condições gerais

**Artigo 18.** 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 elas, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, conforme regulamentação federal definida pela Medida Provisória 2220/2001 e a Concessão de Direito Real de Uso, sem prejuízo de outros previstos em legislação específica.

**Artigo 19.** 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 período, no interesse das partes.

§ 1.º 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).

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

I – reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação e





## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

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.

**Artigo 20.** 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 a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do artigo 167, Inciso I, item 37, da Lei Federal n. 6.015/73.

**Artigo 21.** Poderá o Município, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Política Urbana, definir outras formas de transmissão dos lotes aos beneficiários, condicionada à prévia autorização legislativa e ao efetivo interesse público, devidamente fundamentado.

**§ 1.º** 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.

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

**Artigo 22.** A desafetação das áreas públicas 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.

**Artigo 23.** Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas aprovado para as ZEIS serão destinados aos ocupantes, obedecendo às 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.



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

§ 1.º 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;

§ 2.º 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 a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos, assim reconhecido pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

§ 3.º 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.

**Artigo 24.** É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

**Artigo 25.** 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, as 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 em ZEIS, nos termos do parágrafo único do artigo 5º desta lei, garantindo-se ao cessionário prejudicado, nesta última hipótese, atendimento habitacional equivalente.

### **Seção II**

#### **Da resilição do contrato de concessão**

**Artigo 26.** Estará sujeito à perda da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia ou a da Concessão de Direito Real de Uso o cessionário que:

I - der ao 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;





## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

§ 1.º 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 apuração dos fatos e decisão final do Prefeito, que poderá resultar na revogação da concessão, após anuência do Conselho Municipal de Política Urbana, e conseqüente notificação do concessionário para desocupação da área concedida.

§ 2.º 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 de qualquer outro projeto habitacional em ZEIS promovidos pelo Município;

§ 3.º 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 localizada o mais próximo possível da área objeto da concessão original, formalizando-se a alteração mediante regular termo aditivo.

### **CAPÍTULO V DA INSTÂNCIA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA**

#### **Seção I Do Conselho Municipal de Política Urbana**

**Artigo 27.** A criação do Conselho Municipal de Política Urbana se dará através de decreto a ser editado pelo Poder Executivo, nos termos da seção I, capítulo I, título VI, da Lei Complementar Municipal nº049/06.

**Artigo 28.** Sem prejuízo de outras atribuições que lhe forem destinadas, o Conselho Municipal de Política Urbana é o espaço privilegiado de discussão e deliberação acerca dos projetos de regularização fundiária plena a serem desenvolvidos pelo Executivo Municipal na respectiva ZEIS.

#### **Seção II Das atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana**

**Artigo 29.** Os membros do Conselho Municipal de Política Urbana não farão jus à remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

**Artigo 30.** São atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana

I – divulgar o Conselho Municipal de Política Urbana na respectiva área;

II – promover debates, encontros e seminários de capacitação sobre temas relacionados ao Conselho Municipal de Política Urbana;

III - acompanhar a tramitação de processos administrativos e legislativos referentes às



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA**

ZEIS;

VI – coordenar e fiscalizar a elaboração e execução dos planos de regularização fundiária plena.

**Parágrafo único.** Será de responsabilidade do Conselho Municipal de Política Urbana proceder a análise e fiscalização dos contratos de concessão celebrados com ocupantes das Zonas Especiais de Interesse Social, visando identificar eventuais descumprimentos de suas cláusulas para posterior denúncia da concessão, nos termos do artigo 21, desta lei.

**Artigo 31.** O Decreto que instituir o Conselho Municipal de Política Urbana disporá sobre o seu Regimento Interno.

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

**Artigo 32.** As Operações Urbanas Consorciadas de que trata o Capítulo V da Lei Complementar n. 49/06, quando realizadas em ZEIS, deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na legislação específica, observando-se, de forma supletiva, as disposições aqui previstas.

**Artigo 33.** Os recursos necessários à execução da presente lei serão provenientes do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de que trata o artigo 91 da Lei Complementar n 049/06, suplementados por dotações próprias do orçamento municipal, se necessário.

**Artigo 34.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

P. M. Taquarituba, 2 de outubro de 2009.

**MIDERSON ZANELLO MILLÉO**  
*Prefeito Municipal*

Registrada e Publicada na Secretaria da P.M., data supra.

*Lucélia Aparecida Vieira de Moraes*  
**LUCÉLIA APARECIDA VIEIRA DE MORAES**  
*Secretária*





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TAQUARITUBA

### ANEXO 01

#### QUADRO DE PARCELAMENTO DO SOLO

SISTEMA DE LAZER (M2/HABITANTE)	ÁREAS PÚBLICAS (MÍNIMO)				ÁREA MÍNIMA DE LOTE (M2)	ÁREA MÁX. DE LOTE (M2)
	INSTITUCIONAL	VIÁRIO				
		LARG. MÍN.				
2	5% (MÍNIMO DE 2000M2)	VIELA	LOCAL	PASSAGEM	35	250