PREFEITURA MUNICIPAL DE ARINOS
RUA FRANCISCO PEREIRA N.º 2.231 - CENTRO
CEP – 38.680.000 – ARINOS-MG.
e-mail-prefeitura@arinosmg.com.br

LEI Nº 1.340 DE 25 DE AGOSTO DE 2011

Dispõe sobre o Plano de Regularização Fundiária do Município de Arinos, autoriza a instituição de Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Arinos/MG faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES GERAIS

Art. 1°. A Prefeitura Municipal de Arinos fica autorizada a instituir Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS - para assentamentos e ocupações informais, fixando normas e procedimentos com a finalidade de promover a regularização fundiária, seja ela sustentável, de interesse social, ou de interesse específico, com respectivas urbanizações, integrando-as à estrutura urbana da cidade.

Art. 2°. Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - Zona ou Área Especial de Interesse Social (ZEIS ou AEIS): área urbana destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.
II - Regularização Fundiária Sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
III - Regularização Fundiária de Interesse Social: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).
IV - Regularização Fundiária de Interesse Específico: a regularização fundiária sustentável de assentamentos informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso III.
V - Parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis.
VI - Plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação de infra-estrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.
VII - Assentamentos ou ocupações informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou

CÂMARA MUN ARINOS 00882 10:33 31/AGO/2011

sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário.
VIII - Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.
IX - Legitimação de Posse: Ato do poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

Art. 3º. Para a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, que envolver apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, fica dispensada a apresentação do plano de urbanização e regularização fundiária na forma desta Lei, e poderá ser realizada em etapas.

§ 1º. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

§ 2º. Os assentamentos informais objetos de regularização fundiária de interesse específico devem observar o disposto na Legislação Municipal, bem como as legislações estadual e federal, pertinentes.

§ 3º. Os assentamentos informais objetos de regularização fundiária de interesse social promovidos pelo Poder Executivo Municipal, devem integrar ZEIS definidas em lei municipal, cabendo a este, quando empreendedor, ou a seus concessionários ou permissionários, a implantação do sistema viário, da infra-estrutura básica e, dos equipamentos comunitários definidos no plano de urbanização e de regularização fundiária.

§ 4º. As responsabilidades previstas no parágrafo anterior podem ser compartilhadas com os beneficiários, a critério da autoridade licenciadora, com base na análise dos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores, bem como do poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 5º. Na regularização fundiária de interesse social, a realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Executivo Municipal, pode ser realizada, mesmo antes de concluída a regularização jurídica da situação dominial.

CÂMARA MUN ARINOS 008882 10:33 31/AGO/2011

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS E ESTABELECIMENTOS DAS ZEIS OU AEIS

Art. 4º. São princípios das ZEIS ou AEIS e da regularização fundiária:

I - a adequação da propriedade a sua função social;
II - a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;
III - o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS ou AEIS;
IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;
V - a implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS ou AEIS;

VI - inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS ou AEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;
VII - incentivar participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS ou AEIS;
VIII - respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária;
IX - incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas ZEIS ou AEIS.

Art. 5º. Poderão ser consideradas Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social:

I - os assentamentos habitacionais consolidados ou em consolidação, de baixa renda, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;
II - as áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social.

§ 1º. Ao Executivo Municipal caberá fazer análise das Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS definidas no inciso I deste artigo, diferenciando-as, ante o reconhecimento de sua heterogeneidade, para fins de subclassificação das mesmas.

§ 2º. Deverá o Poder Executivo Municipal determinar que todas as áreas em situação de ocupação irregular ou carentes de infra-estrutura básica habitadas pela população de baixa renda no Município sejam consideradas imediatamente como AEIS ou ZEIS e que novas áreas possam assumir esta condição mediante amplo e transparente debate com os cidadãos e aprovação elo Poder Legislativo e em consonância com a legislação vigente.

§ 3º. As áreas ou imóveis vazios contíguos às ZEIS ou AEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, desde que sejam destinadas à realocação de habitações e/ou edificações comunitários e sociais, previstos no plano urbanístico específico mencionado no § 1º deste artigo, em consonância com a legislação vigente.

§ 4º. Fica desde já definido como AEIS os Bairros de Arinos, bem como as áreas contíguas que são consideradas como Sítios ou Chácaras, porém já pertencentes ao perímetro urbano de Arinos.

§ 5º. O Poder Executivo Municipal deverá fazer um levantamento das áreas de que trata o § 4º, consideradas como Sítios ou Chácaras, que já possuem equipamentos urbanos, cadastrando-as como imóveis urbanos, devendo o Município encaminhar ofício ao INCRA informando a situação das áreas, para que as mesmas sejam tributadas pelo Município e não mais pela União.

Art. 6º. São requisitos indispensáveis à transformação de assentamento informal ou do parcelamento do solo ou ZEIS ou AEIS:

I - ser passível de urbanização de acordo com o estudo de viabilidade técnica elaborado pelo Poder Executivo, considerando padrões mínimos de segurança e salubridade;
II - ter uso predominantemente residencial;
III - apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
IV - precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
V - renda familiar média de 3 (três) salários mínimos.

Art. 7º. Em hipótese alguma poderão ser transformados em ZEIS ou AEIS, os assentamentos informais ou parcelamentos do solo, localizados:

CAMARA MUN ARINOS 008882 10:33 31/AGO/2011

§ 1º. Os lotes com área inferior ao mínimo traçado no plano de urbanização serão objeto de realocação, preferencialmente para locais inseridos na própria ZEIS ou AEIS, ou adjacentes.

§ 2º. Também serão objeto de realocação as ocupações situadas em áreas *non aedificandi*.

§ 3º. Caberá ao Poder Executivo a remoção, através de solução negociada, com o (s) morador (es) ou através dos canais institucionais existentes e estabelecidos pelas ZEIS ou AEIS.

Art. 12. O Executivo Municipal terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, para elaborar o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária previsto no Art. 1º, com a finalidade de traçar as obras e intervenções, vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§ 1.º As leis municipais de obras, posturas, zoneamento, uso e ocupação do solo e parcelamento que estiverem em desacordo com a nova ordem jurídico-urbanística vigente, com a Lei nº 10.257, de 10/07/2001, Estatuto da Cidade, deverão ser alteradas para garantirem o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º. Qualquer alteração em parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos planos de urbanização e de regularização fundiária das respectivas ZEIS ou AEIS deverá ser submetida à discussão dos órgãos da Administração Pública Municipal, do Conselho Municipal de Habitação e da sociedade civil organizada.

§ 3º. O sistema viário compreendendo ruas, becos, vielas e passagens de uso comum, integrará o domínio público.

Art. 13. O lote padrão, para efeito de fracionamento, desmembramento e unificação, a partir da aprovação do plano de urbanização e regularização fundiária de cada ZEIS ou AEIS, servirá de parâmetro para o deferimento do pedido.

§ 1º. Durante a execução do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, os pedidos de fracionamento, desmembramento e unificação de lotes que trata este artigo serão definidos no âmbito do referido Plano.

§ 2º. Finda a execução do Plano de urbanização e de regularização fundiária, os pedidos de fracionamento, desmembramento e unificação de lotes que de trata este artigo deverão ser encaminhados à Secretaria Municipal de Obras de Arinos.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTRUMENTOS LEGAIS

Art. 14. Para promover a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, o Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos em legislação Municipal, Estadual e Federal pertinentes, em especial os instrumentos introduzidos pela Lei Federal nº 10.257/2001.

CÂMARA MUN. ARINOS 008882 10:33 31/AGO/2011

Art. 15. Os lotes resultantes da regularização fundiária, regularmente estabelecidos através da ZEIS ou AEIS, serão destinados aos ocupantes, de acordo com as seguintes normas:

I – Por doação, os imóveis ocupados para residência própria por famílias de baixa renda, desde que:

a) O imóvel tenha metragem máxima de 250 metros quadrados;
b) seja comprovada a posse antiga, assim considerada de mais de 05 (cinco) anos de posse legitimada pelo Município;
c) não possua outro imóvel urbano ou rural;
d) o imóvel seja utilizado para fins de moradia;
e) a família possua renda máxima mensal de 03 (três) salários mínimos.

II – por venda, nas seguintes situações:

a) a área excedente de 250 metros quadrados dos lotes doados, caso a posse esteja dentro dos parâmetros constantes das alíneas "a" a "d" do inciso I, desde que a posse seja antiga e comprovada, não excedendo a 360 metros quadrados.
b) área contígua à moradia, utilizada para uso comercial, como complementação da renda familiar;
c) ultrapassando a renda familiar de 03 (três) salários mínimos, desde que seja morador há no mínimo 5 (cinco) anos na área.

III – por venda, qualquer que seja a área, por possuidores que comprovem ter a posse antiga, por meio de pagamento de IPTU, contas de luz, contas de água, ou outros documentos como termo de doação, compra de posse, etc.

§ 1°. A doação será feita, prioritariamente, para famílias que tenham idosos, deficientes e mulheres chefes de família.

§ 2°. A venda para os possuidores que se enquadrem nos parâmetros das alíneas "*a*", e "*b*", serão feitas pelos valores constantes da planta de valores para fins de cobrança do IPTU.

§ 3°. Nos casos da alínea "*c*" do inciso II e do inciso III, o valor do metro quadrado será definido pela Comissão que define a Planta de Valores do IPTU, devendo ser divulgado por decreto do Executivo.

§ 4°. As escrituras públicas dos instrumentos de doação de que trata o inciso I deste artigo, serão livres de taxas e emolumentos, de acordo com a gratuidade do primeiro registro, determinada pela Lei Federal nº 10.931/2004, artigo 213, § 15.

Art. 16. O Poder Executivo Municipal poderá firmar Concessões de Direito Real de Uso, de natureza gratuita, mediante contrato, ou termo administrativo de adesão ao Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, para áreas públicas que sejam consideradas como Áreas Especiais para fins Específicos, podendo ter duração de até 20 (vinte) anos.

Art. 17 O Poder Executivo Municipal registrará em livro próprio as Concessões de Direito Real de Uso e Uso Especial para Fins de Moradia, expedindo em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro, sem embargo do atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.

CÂMARA MUN ARINOS 008882 10:33 31/AGO/2011

Art. 18 As áreas públicas inseridas nas ZEIS ou AEIS, destinadas a planos e projetos de urbanização ou de regularização fundiária poderão ser desafetadas mediante lei específica.

Art. 19. Integrarão, necessariamente, os contratos de Concessão de Direito Real de Uso e Uso Especial para fins de Moradia, as seguintes disposições normativas:
I - o lote concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, não implicando no reconhecimento por parte da Prefeitura de quaisquer direitos às benfeitorias realizadas em seu interior;
II - perderá o pleno direito à concessão de Direito Real de Uso ou de Uso Especial para Fins de Moradia, o beneficiário que:

a) der ao lote destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;
b) der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação, salvo quando for comprovadamente utilizado para sustento familiar;
c) transferir a terceiros, a qualquer título, o lote que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista no inciso II, alínea "*c*", deste artigo, deverá o Município concedente, necessariamente, enviar a solicitação de transferência para análise e parecer do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 20. O Município fica autorizado a contratar advogado para ingressar com ação de usucapião especial urbana coletiva para a população de baixa renda, possuidores de imóveis de áreas privadas, que não excedam 250 metros quadrados e os utilizem para sua moradia e não tenham outro imóvel urbano ou rural.

Art. 21. As áreas dominiais objeto de concessão, após 05 (cinco) anos poderão, mediante requerimento do concessionário, receber o título de domínio definitivo desde que tenha preenchido todos os requisitos da presente Lei.

Art. 22. Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo, no que couber, no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Art. 23. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Arinos/MG, 25 de Agosto de 2011.

Carlos Alberto Recch Filho
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ARINOS-MG
DESPACHO
DOU CIÊNCIA E ENCAMINHO PARA
( ) Publicação ( ) Leitura em Plenário
( ) Ser Empenhado ( ) Resposta
(X) Arquivamento ( ) Outras Providências
Ciente em 02 de SETEMBRO de 2011
PRESIDENTE DA CÂMARA

Publicado no Mural da Prefeitura
de ... 25/08/11
Secretário Municipal

CAMARA MUN ARINOS 008882 10:33 31/AGO/2011