



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

LEI Nº 5382 /2003

A CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA DECRETA:

E EU, SANCIONO A PRESENTE LEI.
OLINDA, 18 DE DEZEMBRO DE 2003


LUCIANA SANTOS
Prefeita

EMENTA: Dispõe sobre o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS do Município de Olinda.

CAPITULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 1º - A presente Lei dispõe acerca do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS do Município de Olinda, fixando normas, procedimentos e estrutura de gestão concernentes as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com finalidade de proceder sua urbanização e/ou regularização fundiária, integrando-as à estrutura urbana da cidade.

Art. 2º - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de habitações de interesse social, compreendendo:

I - **ZEIS 1** – assentamentos habitacionais de baixa renda, com uso predominantemente residencial, consolidados, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica e ou regularização fundiária;

II - **ZEIS 2** – áreas com terrenos não edificadas, subutilizados, ou não utilizados propícios à urbanização, onde haja interesse público em promover a produção de habitações por interesse social;

III - **ZEIS 3** – áreas já dotadas de infra-estrutura e de serviços urbanos ou que estejam ou já receberam investimentos públicos para tal fim, onde haja interesse público em promover



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

ou ampliar o uso habitacional de interesse social, melhorar as condições habitacionais da população moradora e controlar o processo de transformação do uso do solo.

§1º - Ao Poder Executivo Municipal caberá fazer uma análise das Zonas Especiais de Interesse Social definidas no inciso I deste artigo, classificando-as de acordo com as suas características diferenciadas.

§2º - Entende-se por habitação de interesse social aquela destinada às famílias com renda igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 3º - As áreas vazias contíguas as **ZEIS** poderão ser incorporadas ao seu perímetro, quando da definição deste, desde que sejam destinadas a relocação de habitações e/ou edificação de equipamentos comunitários e sociais, previstos no Plano Urbanístico específico da referida **ZEIS**.

Art. 4º - Aplicam-se nas **ZEIS**, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Enquanto não estiverem aprovados os planos urbanísticos e as regulamentações específicas para as **ZEIS 3**, o licenciamento de obras nessas áreas deverá observar o Código de Obras e Edificações do Município de Olinda (Lei Complementar Municipal nº 013/2002) e outras legislações aplicáveis, desde que em vigor.

Art. 5º - São princípios do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social:

- I - adequação da propriedade à sua função social;
- II - priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- III - controle efetivo sobre o planejamento e o uso do solo urbano nas **ZEIS**;
- IV - preservação do meio ambiente natural e construído;
- V - implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das **ZEIS**;
- VI - contenção da especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas **ZEIS** evitando o processo de expulsão dos moradores;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

VII - incentivo à participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS;

VIII - respeito à tipicidade e características das áreas, quando das intervenções;

IX - incentivo e fortalecimento das atividades de geração de emprego e renda nas áreas das ZEIS.

CAPÍTULO II

DAS TRANSFORMAÇÕES DAS ÁREAS EM ZEIS

Art. 6º - São requisitos indispensáveis à transformação de áreas em Zonas Especiais de Interesse Social:

I - ser passível de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica;

II - não se encontrar localizada totalmente:

a) sob viadutos ou pontes;

b) sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, bem como sob redes de alta tensão;

c) em áreas que apresentarem alto risco à segurança de seus ocupantes, conforme o estudo de viabilidade técnica realizado por órgão competente do Município de Olinda.

Parágrafo Único - Deverão ser considerados no estudo de viabilidade técnica, previsto no inciso I deste artigo, os padrões mínimos de salubridade, segurança e proteção ambiental.

Art. 7º - Têm competência para solicitar a transformação de uma área em ZEIS:

I - as entidades representativas dos moradores da área, dotadas de personalidade jurídica e regularmente constituídas;

II - órgãos e representantes do Município de Olinda, desde que autorizados para tal fim.

§1º - Nas hipóteses previstas neste artigo, a solicitação deverá ser encaminhada a Secretaria de Planejamento, Transporte e Meio Ambiente para a análise e elaboração dos pareceres técnicos pertinentes e parecer conjunto com a Secretaria de Políticas Sociais e Procuradoria.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

§2º - Os pareceres técnicos mencionados no parágrafo anterior deverão ser formulados no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, cabendo recurso no prazo de 60 (sessenta) dias por parte da entidade solicitante.

CAPITULO III

DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 8º - Para cada **ZEIS** deverá ser elaborado plano urbanístico específico, que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área, respeitando-se na sua elaboração:

I - os princípios enunciados no artigo 5º desta Lei;

II - as condições físico-morfológicas e a situação urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais.

§1º - O plano urbanístico de que trata este artigo deverá indicar parâmetros diversos dos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, adequado às especificidades de **ZEIS** desde que consideradas as condições de adensamento e infra-estrutura das áreas.

§2º - Os parâmetros urbanísticos, aplicáveis as **ZEIS 3**, devem ser definidos em legislação específica.

Art. 9º - O Plano de Urbanização de cada **ZEIS** será elaborado pelo Poder Executivo Municipal, com a participação da população moradora, e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, respeitadas as normas básicas referentes à política habitacional estabelecidas nesta lei;

II - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias para a recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, 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 e instalação de equipamentos sociais;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- III - instrumentos aplicáveis para a regularização jurídica do loteamento e da posse da terra, condições para o remembramento de lotes;
- IV - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem nas ZEIS objeto do Plano;
- V - fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- VI - prioridade de atendimento para as áreas de risco com identificação de necessidades de relocação;
- VII - planejamento do reassentamento das famílias cujas casas forem objeto de relocação;
- VIII - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- IX - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;
- X - fontes de recursos para implementação das intervenções;
- XI - atividade de geração de emprego e renda.

Parágrafo Único. Nos Planos de Urbanização das ZEIS, o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas verdes equipadas para uso público, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

Art. 10º - O lote máximo a ser regularizado nas ZEIS terá área de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único. Nas ZEIS 1 a área do lote que exceder o limite traçado no *caput* deste artigo deverá ser desmembrada, podendo resultar em:

- I - um novo lote, com área mínima de 50m² (cinquenta metros quadrados);
- II - complemento de outro lote, desde que este não exceda 250m² duzentos metros quadrados;
- III - área pública.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 11 - Nas **ZEIS 1**, o lote a ser regularizado deverá apresentar área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) e nas **ZEIS 2**, área mínima de 75m² (setenta e cinco metros quadrados).

Art.12 - As ocupações em lotes com área inferior ao mínimo serão objeto de relocação, preferencialmente, para locais inseridos nos limites da própria **ZEIS**, ou para áreas adjacentes.

§1º - Serão, ainda, objeto de relocação as ocupações situadas em áreas "non aedificandi".

§2º - Poderá o Poder Público promover a remoção, mediante solução negociada com a comunidade, através dos Grupos de Regularização de **ZEIS**.

Art.13 - O Poder Executivo Municipal terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da transformação da área em **ZEIS**, para a elaboração de Plano Urbanístico Preliminar, com a finalidade de traçar os limites destinados às ocupações, assim como às vias de acesso e demais áreas públicas.

Parágrafo Único. O Plano de que trata o *caput* deste artigo visa possibilitar o controle urbanístico das áreas comuns, garantindo assim futuras intervenções urbanísticas a serem realizadas pelo Poder Executivo Municipal nas **ZEIS**.

Art. 14 - Os planos urbanísticos específicos, aprovados mediante Decreto, serão elaborados de acordo com as exigências constantes desta Lei e com as diretrizes e padrões a serem estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal conjuntamente com os órgãos institucionais competentes, responsáveis pela urbanização das **ZEIS**.

Art. 15 - Os lotes resultantes do parcelamento aprovado para as **ZEIS** serão destinados aos ocupantes de acordo com as seguintes normas:

I - a cada ocupante somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II - será admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial e comprovadamente utilizado para sustento familiar.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 16 - Para promover a regularização fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social, o Poder Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos jurídicos necessários.

§1º - Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos municipais situados nas Zonas Especiais de Interesse Social

§2º - O Município prestará assessoria técnico-jurídica em ações de usucapião coletivas ou individuais para fins de regularização fundiária.

Art. 17 - As concessões de direito real de uso serão firmadas mediante contrato ou termo administrativo, pelo prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, renováveis por igual período, havendo acordo de vontade das partes, observado o disposto no art. 48 da Lei nº 10.257/01.

§1º - As concessões de direito real de uso terão por objeto área nunca superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§2º - Havendo ocupação constituída de área superior ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o ocupante reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação e ampliação de outros lotes, áreas verdes ou vias de circulação.

Art. 18 - O Poder Público Municipal registrará em livro próprio as concessões de direito real de uso, 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 6.015/73 de 31 de dezembro de 1973.

Art. 19- O Município ficará responsável pelas despesas relativas ao registro dos imóveis, objeto de programa específico de regularização fundiária, situados em Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 20 - Não poderá ser beneficiário de regularização fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 21 - Integrarão, necessariamente, os contratos de concessão de direito real de uso relativos a imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social, as seguintes disposições normativas:



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

I - o imóvel concedido terá, essencialmente, fins habitacionais ou mistos, salvo na hipótese estipulada no art. 15, II, da presente Lei;

II - resolver-se-á de pleno direito à concessão de direito real de uso, revertendo o imóvel ao domínio pleno do Município, quando o concessionário:

- a) der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;
- b) locar, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação;
- c) transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente;
- d) adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§1º - Na hipótese da alínea "c" do inciso II deste artigo, deverá o Município concedente, obrigatoriamente, enviar a solicitação de transferência, para análise e parecer do Grupo de Regularização de ZEIS.

§2º - Não existindo o Grupo de Regularização de ZEIS - GRZ instalado, caberá ao Órgão de Planejamento Municipal de Olinda a análise do mencionado requerimento.

CAPÍTULO V

DO GRUPO DE REGULARIZAÇÃO DE ZEIS

Art. 22 - Reconhecida à condição de uma área como Zona Especial de Interesse Social pela Câmara Municipal, através de Lei específica, o Poder Executivo Municipal por Decreto, instituirá o respectivo Grupo de Regularização de ZEIS - GRZ.

Art. 23 - O GRZ tem por finalidade a discussão e deliberação acerca dos projetos de urbanização e regularização fundiária e jurídica a ser desenvolvidos pelo Executivo Municipal na respectiva ZEIS.

Art. 24 - O Grupo de Regularização de ZEIS será composto pelos seguintes membros:

I - um representante do órgão de planejamento municipal;

II - um representante do órgão municipal responsável pela política habitacional do Município;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

III - um delegado do orçamento participativo da comunidade, bairro ou microrregião que se situa o assentamento;

IV - dois representantes da comunidade, moradores da **ZEIS**, cuja eleição será acompanhada por uma comissão eleitoral composta por membros da comunidade e do Poder Público.

Art. 25 - São atribuições do Grupo de Regularização de **ZEIS**:

I - divulgar o **PREZEIS** na respectiva área;

II - definir as prioridades das áreas a partir das discussões com a população;

III - participar da elaboração, acompanhar e fiscalizar a execução dos planos de urbanização e regularização fundiária;

IV - dirimir os conflitos referentes à urbanização e regularização fundiária, em consonância com os planos de regularização urbanística e fundiária específicos;

V - viabilizar a participação da população nas diversas etapas dos processos de urbanização e regularização fundiária;

VI - elaborar, quando da conclusão dos trabalhos de urbanização e regularização fundiária, parecer de encerramento a ser apresentado ao Município de Olinda;

VII - fomentar a organização da comunidade para a gestão das **ZEIS**;

VIII - promover debates, encontros e seminários de capacitação sobre temas relacionados com o **PREZEIS**;

IX - articular, junto ao Poder Executivo, Legislativo e Judiciário, a solução das questões pertinentes as **ZEIS**;

X - solicitar ao Executivo Municipal a extinção do **GRZ**;

XI - promover articulação com a Sociedade Civil e Poderes Públicos em defesa do **PREZEIS**;

XII - acompanhar a tramitação de processos legislativos referentes as **ZEIS** e à legislação urbanística aplicável a estas;

§1º - Cada um dos membros do Grupo de Regularização de **ZEIS** terá um suplente, indicado da mesma forma que o respectivo titular.



Câmara Municipal de Olinda

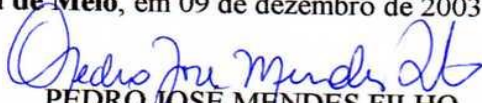
Olinda Patrimônio da Humanidade

§2º - O delegado do orçamento participativo integrante do **GRZ** deverá representar os interesses das **ZEIS**, nas plenárias da RPA onde elas estão inseridas.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Casa Bernardo Vieira de Melo, em 09 de dezembro de 2003


PEDRO JOSÉ MENDES FILHO
Presidente


CERES FIGUEIREDO
1ª Vice-Presidente


AMADEU GOMES LIRA LINS
2º Vice-Presidente


VALÉRIO LEITE
1º Secretário


MANOEL SATIRO
2º Secretário