Anexo ao Of. nº 314/96-GP
S. Vicente 22/10/96

Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária

Lei Complementar n.º 138

Dispõe sobre a criação de zonas especiais de interesse social, e dá outras providências.
Proc. nº 12190/96

LUIZ CARLOS PEDRO, Prefeito do Município de São Vicente - Estância Balneária, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

SEÇÃO I
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 1º - Ficam criadas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS tendo por objetivo adequar a propriedade do solo ao desempenho de sua função social.

Art. 2º - Zonas Especiais de Interesse Social são determinadas porções do território com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitação de interesse social, obedecendo à seguinte classificação:

I - Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1, são áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, habitadas por população de baixa renda familiar, onde exista interesse em promover a regularização jurídica da posse urbana;

II - Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, são áreas públicas ou privadas parceladas ou loteadas de forma irregular ou clandestina, onde exista interesse em promover a legalização do parcelamento do solo, garantindo as condições mínimas de habitabilidade e sua integração à estrutura e à vida urbana;

III - Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3, são áreas públicas ou privadas, terrenos não-edificados, sub-utilizados ou não-utilizados, que por sua localização ou características sejam de interesse para implantação de programas habitacionais de caráter popular.

Parágrafo Único - Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade e que não possua outro imóvel.

SEÇÃO II
DA DELIMITAÇÃO

Art. 3º - Têm competência para solicitar a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social:

Proc 141/96

I - A Prefeitura Municipal de São Vicente, através da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Metropolização;

II - A Câmara Municipal de São Vicente, através da comissão legislativa específica;

III - A Administração da Área Continental;

IV - Cooperativas e Associações Habitacionais;

V - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação, desde que dotadas de personalidade jurídica;

VI - Proprietários de áreas passíveis de delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 4º - Os Planos de Urbanização das ZEIS deverão ser elaborados com base em diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal.

Art. 5º - Os projetos destinados às ZEIS, não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar ao ambiente e à estrutura urbana.

Art. 6º - O Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas ZEIS com indicação dos recursos financeiros necessários.

SEÇÃO III
DOS OBJETIVOS

Art. 7º - Constituem os objetivos:

I- Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1:

a) Regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar, que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo;

b) Fixar a população residente nas ZEIS 1, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da valorização imobiliária.

c) Incentivar a participação da população nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, através da criação de comissões;

d) Corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção e inadequadas ao assentamento humano, com a relocação ou execução de obras necessárias;

e) Melhorar as condições de habitabilidade, através da elaboração de planos de investimentos em infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, e da extensão da prestação de serviços públicos urbanos.

II- Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2:

a) Regularizar jurídica e urbanisticamente áreas parceladas irregularmente, que não cumpriram as exigências legais estabelecidas na Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79 e na legislação estadual e municipal de parcelamento do solo;

b) Assegurar à população residente nas ZEIS 2, condições de habitabilidade, garantias de integração à vida e à estrutura urbana, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão;

c) Incentivar a participação da população nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, através da criação de comissões;

d) Corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção e inadequadas ao assentamento humano, com a relocação ou execução de obras necessárias;

e) Melhorar as condições de habitabilidade, através da elaboração de planos de investimentos em infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários, e da extensão da prestação de serviços públicos urbanos.

f) Recuperar os estoques de terras públicas exigidos na legislação de parcelamento do solo;

g) Responsabilizar e exigir dos parceladores o cumprimento do estabelecido na legislação de parcelamento do solo, principalmente no que se refere à destinação de áreas públicas, abertura do sistema viário e implantação de infra-estrutura.

III - Das Zonas Especiais de Interesse Social 3 -ZEIS 3:

a) Induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, e da taxação progressiva no tempo a ser regulamentada, de modo a ampliar a oferta de moradias e/ou lotes para população com renda familiar de até 12(doze) salários mínimos;

b) Reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;

c) Incentivar a participação da população nos processos de delimitação, urbanização e regularização jurídica das Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3 ;

d) Estabelecer condições de habitabilidade, através de investimento em equipamentos urbanos e comunitários.

SEÇÃO IV
DAS EXCLUSÕES

Art. 8º- Estão excluídos(as) das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - Bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo.

II - As áreas onde, em virtude de legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;

III - As áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado mediante laudo técnico.

Parágrafo Único - Além do mencionado nos incisos anteriores deste artigo, estão ainda excluídos(as):

I - Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1:
a) Os assentamentos com menos de 50 (cinquenta) unidades residenciais;
b) Áreas ocupadas há menos de 12(doze) meses;

II - Das Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3:
a) Vazios urbanos com área inferior a 500 m2 (quinhentos metros quadrados);

SEÇÃO V
DO PLANO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO JURÍDICA

Art. 9º - As Zonas Especiais de Interesse Social serão implantadas através de plano de urbanização e regularização jurídica.

§ 1º - O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica será elaborado obrigatoriamente com a participação popular e dos demais setores interessados, através da comissão de urbanização e legalização - COMUL , de que trata a seção IX.

§ 2º - O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica deverá :

I- Respeitar as condições físico-ambientais;
II- Preservar a identidade e as características culturais do assentamento;
III- Preservar os aspectos positivos das relações de vizinhança ;
IV- Atender às demais exigências contidas no Decreto Regulamentar desta Lei Complementar.

Art. 10 - O Poder Público garantirá assessoria técnica à população das Zonas Especiais de Interesse Social, de modo a assegurar a qualidade das edificações e as condições de habitabilidade.

SEÇÃO VI
DA LEGISLAÇÃO

Art. 11 - Para regularização jurídica e fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social, o poder público utilizará os meios legais existentes, observadas as seguintes condições:

I - Nas áreas particulares, o Município deverá oferecer apoio técnico e jurídico nos casos de aquisição pelas famílias ocupantes.

II - As áreas resultantes da transferência de aforamento seguirão normas específicas de cada processo.

Parágrafo Único- O disposto no inciso I deste artigo não se aplica às Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3.

Art. 12 - Nos casos em que as despesas decorrentes da regularização jurídica e fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social, forem inviáveis para os beneficiários, o Poder Público poderá assumir o ônus financeiro, mediante parecer justificado da Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL- e prévia autorização legislativa.

§ 1º - O disposto neste artigo não se aplica às Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3.

§ 2º - A Prefeitura exigirá do(s) responsável(is) pelo parcelamento irregular ou clandestino todas as despesas por ela efetuadas e que forem de responsabilidade deste(s).

Art. 13 - Do termo de concessão de direito real de uso deverá constar as seguintes condições:

I - O lote de uso residencial destinar-se-á à moradia do(a) titular e seus dependentes, podendo desenvolver atividade econômica compatível com o uso residencial;

II - Os lotes destinados exclusivamente ao desenvolvimento de atividades econômicas obedecerão a forma prevista no artigo 18, § 1º desta Lei Complementar.

III - A concessão de direito real de uso será automaticamente revogada quando houver:

a) locação total, parcial ou arrendamento dos imóveis;

b) casos de desvios de finalidade;

c) transferência a terceiros a qualquer título;

IV - O direito real de uso será concedido à família ocupante, em nome do(s) titular(es).

V - Outras previstas no Decreto regulamentar desta Lei Complementar.

SEÇÃO VII
DO PARCELAMENTO

Art. 14 - O projeto de parcelamento ou de regularização de parcelamento, das Zonas Especiais de Interesse Social será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o artigo 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/79.

Art. 15 - O projeto de parcelamento, ou de regularização de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social , observará dentre outras, as seguintes condições:

I - Não será permitido:

a) nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

b) nos terrenos alagadiços que sejam passagem natural de drenagem, e/ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar a solução para o problema;

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

d) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que tenham sido previamente saneados.

II - O sistema viário compreenderá ruas, vielas, escadarias e passagens de uso comum que passarão ao domínio público uma vez aprovado o projeto de parcelamento.

III - As demais estabelecidas no Decreto regulamentar desta Lei Complementar.

§ 1º - Somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário definido no inciso II deste artigo.

Art. 16 - Será fixado em conjunto com a comunidade, o lote padrão para cada Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, definido em função da especificidade físico-ambiental, histórica e cultural, e disponibilidade de terra em cada área, respeitando os direitos adquiridos.

§ 1º - Na execução do projeto de parcelamento, o lote que exceder duas vezes a área do lote padrão poderá ser desmembrado a critério da Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL.

§ 2º - O lote padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento de pedido de remembramento ou unificação, desmembramento ou desdobro de lotes a partir da aprovação do projeto de parcelamento.

Art. 17 - O dimensionamento, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidos segundo as especificidades próprias de cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3.

SEÇÃO VIII
DA DESTINAÇÃO DOS LOTES

Art. 18 - A cada família beneficiária será destinado um único lote ou unidade habitacional.

§ 1º - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS 1 admitir-se-á a destinação de um segundo lote quando aquele já estiver edificado e este tenha uso exclusivamente não-residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar.

§ 2º - Nas ações desenvolvidas em Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3, será destinado o mínimo de 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais produzidas às famílias com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

§ 3º- Não serão beneficiários os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários dos direitos de aquisição ou detentores do regular domínio útil de outro lote ou imóvel de uso residencial.

SEÇÃO IX
DA COMISSÃO DE URBANIZAÇÃO E LEGISLAÇÃO - COMUL

Art. 19 - Os processos de urbanização e legalização de áreas pertencentes às Zonas Especiais de Interesse Social, iniciam-se com a constituição e formalização, por decreto, da respectiva Comissão de Urbanização e Legalização.

Art. 20 - A Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL, terá como atribuições:

I - Acompanhar, participar da gestão e fiscalizar a elaboração e implantação do plano de urbanização e regularização jurídica da respectiva Zona Especial de Interesse Social;

II- Intermediar, na condição de interlocutor, assuntos de interesse da respectiva Zona Especial de Interesse Social junto aos órgãos da administração pública;

III - Realizar o cadastramento físico-social dos ocupantes da área;

IV - Fiscalizar e controlar a ocupação;

V - Definir critérios, formas e prioridades de atendimento, prevendo os casos de remoção, remanejamento e impedimento;

VI - Minimizar os casos conflitantes;

VII - Resolver as questões não contempladas nesta Lei Complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação, no que diz respeito ao projeto específico;

VIII - Definir, acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos financeiros destinados a projetos e obras na respectiva Zona Especial de Interesse Social;

IX - Emitir parecer prévio sobre concessões de direito real de uso;

X - Elaborar relatório anual de avaliação sobre a situação da ocupação e das concessões de direito real de uso efetuadas;

XI - Proceder à revisão do plano de urbanização e regularização jurídica da Zona Especial de Interesse Social, no que se refere aos critérios, prioridades de atendimento e outros aspectos, caso necessário;

XII- Outras previstas no decreto regulamentar desta Lei Complementar.

Art. 21 - A Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL terá a seguinte composição:

I - Três representantes da Administração Municipal, sendo um representante da assessoria jurídica;

II - Três representantes da comunidade eleitos pela população e moradores da área;

III - Um representante da Câmara Municipal;
IV - Um representante da OAB - Ordem dos Advogados do Brasil;
V - Um representante do Ministério Público;
VI - Um representante da UNESP - CEPEL ;
VII - Um representante do Sindicato dos Urbanitários.

§ 1º - Quando atuar em relação às Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2, a Comissão de Urbanização e Legislação terá sua composição acrescida de um representante do responsável pelo parcelamento irregular ou clandestino.

§ 2º- Quando atuar em relação às Zonas Especiais de Interesse Social 3 - ZEIS 3, os representantes do público-alvo substituirão os mencionados no inciso II deste artigo.

§ 3º- Cada um dos membros titulares da Comissão terá um suplente.

Art. 22 - O regimento interno das comissões de urbanização e legalização será aprovado pelo Poder Executivo.

Art. 23 - Os membros da Comissão de Urbanização e Legalização não farão jus a remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

SEÇÃO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - O Executivo regulamentará a presente Lei Complemetar no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 25 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 18 de outubro de 1996.

LUIZ CARLOS PEDRO
Prefeito Municipal