**LEI Nº 5.343**

**INSTITUI O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL INTEGRADO - PLHIS INTEGRADO.**

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei,

## CAPÍTULO I
## DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Fica instituído o **Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado** do Município de Varginha.

**Parágrafo único.** Entende-se por planejamento habitacional de interesse social integrado, o conjunto de ações para a definição de diretrizes, metas e alocação de recursos nas diversas funções programáticas de natureza habitacional e áreas afins, previstas na Lei nº 4.320/64, cuja gestão é realizada de forma centralizada em uma unidade administrativa e a execução descentralizada em vários Órgãos da Administração Pública Municipal.

**Art. 2º** O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado é o instrumento básico da Política Habitacional de Interesse Social do Município.

**§ 1º** Considera-se Política Habitacional de Interesse Social do Município, o conjunto de ações desenvolvidas pelo Poder Público em parceria com a Sociedade Civil, tendo como objetivo geral, garantir à população de baixa renda, acesso à moradia em área urbana ou rural, dotada de infraestrutura básica, bem como, a redução do *déficit* habitacional do Município.

**§ 2º** A área urbana ou rural é considerada dotada de infraestrutura básica, quando possui

abastecimento de água, soluções para esgotamento sanitário, limpeza e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica e capacidade de circulação, adequada à saúde pública e à proteção do meio ambiente.

**§ 3°** Considera-se população de baixa renda, a família que aufere renda mensal até 3 (três) salários mínimos.

**Art. 3°** O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado, tem por princípios estruturadores:

**I** - reconhecimento do direito à moradia como um direito humano, individual e coletivo;

**II** - garantia da moradia digna como instrumento de desenvolvimento sustentável, entendido como o crescimento econômico aliado à inclusão social, cultural e harmonia ambiental;

**III** - articulação das políticas habitacionais das três esferas de Governo, com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do Município;

**IV** - efetividade da função social da propriedade pública e privada, como fundamento para a ordenação do uso do solo urbano e rural;

**V** - reconhecimento da política habitacional, como política de Estado e não apenas de Governo;

**VI** - gestão democrática como pressuposto para a efetivação do direito à moradia.

**Art. 4°** O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado, tem por objetivo, promover a redução sustentável do *déficit* habitacional.

**Parágrafo único.** Para a realização do objetivo deste Plano, serão consideradas as seguintes diretrizes:

**I** - prioridade de investimentos em planos, programas e projetos habitacionais para a população de baixa renda;

**II** - utilização prioritária de áreas dotadas de infraestrutura básica, para realização de projetos

habitacionais;

**III** - utilização prioritária de áreas para implantação de projetos habitacionais de interesse social previstos;

**IV** - incentivo à incorporação de tecnologias alternativas de produção habitacional e infraestrutura básica;

**V** - garantia do acesso prioritário à moradia para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres;

**VI** - fortalecimento institucional com a inserção articulada da função habitação na estrutura administrativa do Município e a criação de instâncias de governança e órgãos colegiados para planejamento e gestão habitacionais;

**VII** - adoção de mecanismos de monitoramento e avaliação de impacto social das políticas, planos, programas e projetos habitacionais.

## CAPÍTULO II
## DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

**Art. 5°** O Diagnóstico Habitacional consiste no registro especializado dos aspectos físico-ambiental, sócio-organizativo e jurídico-legal, essenciais para a identificação das necessidades habitacionais do Município.

**Parágrafo único.** Trata-se de fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.

**Art. 6°** O Diagnóstico Habitacional pressupõe a disponibilidade de base cartográfica, que permite a identificação das necessidades habitacionais do Município, preferencialmente em escala 1:2.000 ou 1:5.000 em áreas urbanas, compatíveis com cadastro de lotes e edificações e 1:50.000 ou 1:100.000 em áreas rurais, por tratar-se de grandes extensões territoriais, com baixa densidade demográfica, não requerendo assim, maior nível de detalhamento.

**Parágrafo único.** O Diagnóstico Habitacional é composto de:

**I** - levantamento e sistematização de

dados físico-ambientais, sócio-organizativos e jurídico legais em cadastro de necessidades habitacionais, devidamente georreferenciados na base cartográfica;

**II** - análise dos dados;

**III** - definição de diretrizes que subsidiarão a etapa subsequente de propostas e hierarquização das intervenções.

**Art. 7º** Para identificação dos instrumentos adequados às necessidades habitacionais diagnosticadas, cada assentamento de baixa renda deverá ser caracterizado sob as dimensões urbanísticos-ambiental, jurídica e social, segundo uma das seguintes tipologias habitacionais:

**I** - Regularizado: localizado em áreas que não requerem intervenções urbanístico-ambientais imediatas. Respeita a legislação aplicável à regularização fundiária, inclusive sob as condições da moradia. Pode, entretanto, requerer ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade de habitação;

**II** - Regularizável para fins de redução do *déficit* habitacional quantitativo: localizado em áreas onde haja assentamentos com menor nível de necessidades habitacionais, cujas intervenções físicas para a adequação da infraestrutura básica, são de caráter pontual e não demandam a consolidação geológico-geotécnica, sendo o percentual de remoções com reassentamento ou remanejamento, quando necessárias, inferior a 5% do total de domicílios e os domicílios remanescentes adequados sob as condições de moradia. São passíveis de regularização jurídica e requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habilitação;

**III** - Regularizável para fins de redução do *déficit* habitacional quantitativo e qualitativo: localizados em áreas com densidade superior a 50 habitantes por hectare e índice de remoções com reassentamento ou remanejamento superior a 5%. Não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem para implantação da infraestrutura básica. Há predominância de domicílios rústicos e improvisados. São passíveis de regularização jurídica e requererem ações sociais para a geração

de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação;

**IV** - Não Regularizável para fins na redução do *déficit* habitacional quantitativo: localizado em áreas nas quais é necessária a remoção total dos domicílios por não atenderem às exigências legais de ocupação do solo, não sendo garantidas as condições mínimas de segurança e salubridade de seus ocupantes ou possível a requalificação das moradias.

**Seção I**
**ZONEAMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 8°** A regularização fundiária de interesse social sustentável no Município, deve ocorrer em áreas urbanas ou rurais, definidas como ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, previstas no Anexo único desta Lei.

**§ 1°** Considera-se regularização fundiária sustentável, o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, 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.

**§ 2°** Considera-se Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, a parcela de área urbana ou rural, destinada predominantemente à moradia da população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins de regularização fundiária sustentável.

**§ 3°** A regularização fundiária deve fundamentar-se no Diagnóstico Habitacional e Institucional.

**Art. 9°** Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, do Município, prevista no Anexo único, as AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social.

**§ 1°** As AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, dividem-se em:

**I** - AEIS-1: parcelas de áreas urbanas ou

rurais, com assentamentos regularizáveis, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, constituída por algum tipo de irregularidade, seja no processo de ocupação, aprovação, execução e/ou registro, para as quais, existe interesse público em promover programas habitacionais de regularização fundiária sustentável, para melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana ou ao seu entorno;

**II** - AEIS-2: parcelas de áreas urbanas ou rurais, não edificadas, dotadas de infraestrutura, ou com potencial para sua implantação, imóveis subutilizados ou não utilizados, ou terrenos urbanizados de interesse social, nos quais há interesse público em implantar programas habitacionais, voltados para o atendimento ao *déficit* quantitativo.

**III** - AEIS-3: parcelas de áreas urbanas rurais, ocupadas por assentamentos de baixa renda não regularizáveis, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, ordenação do uso e ocupação do solo e de melhorias habitacionais, visando à sustentabilidade e à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

**§ 2º** As AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, destinam-se a conferir maior flexibilidade ao zoneamento habitacional de interesse social e permitir que os parâmetros urbanístico ambientais, acompanhem a dinâmica de crescimento do Município.

**§ 3º** As AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, poderão ser estabelecidas por ato administrativo.

**Seção II**
**INSTRUMENTOS DE POLÍTICA HABITACIONAL**

**Art. 10.** Para promover a regularização fundiária em AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, o Poder Público poderá utilizar os seguintes instrumentos de política habitacional:

**I** - transferência do direito de construir;

**II** - operação urbana ou rural

consorciada;

**III** - consórcio imobiliário;

**IV** - desapropriação por utilidade pública;

**V** - IPTU progressivo no tempo;

**VI** - parcelamento, edificações e uso compulsórios;

**VII** - desapropriação sanção para fins de reforma urbana;

**VIII** - direito de preempção;

**IX** - demarcação urbanística;

**X** - legitimação de posse;

**XI** - desafetação.

**Seção III**
**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 11.** A regularização fundiária sustentável em ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, deve ser realizada segundo parâmetros urbanísticos e de uso aplicáveis a cada tipo de AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social, bem como, as regras de parcelamento do solo, definidas nesta Lei.

**Parágrafo único.** Na ausência de parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo, serão utilizados os definidos na legislação federal.

**Art. 12.** A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social, deve respeitar as características topográficas do terreno, as linhas de drenagem, bem como, a implantação da infraestrutura básica.

**Art. 13.** São parâmetros urbanísticos para AEIS-1:

**I** - coeficiente de aproveitamento do solo;

**II** - taxa de ocupação;

**III** - quota de terreno por unidade habitacional;

**IV** - gabarito e número máximo de pavimentos, no caso de conjuntos verticais sem elevador;

**V** - taxa de permeabilidade;

**VI** - afastamentos;
**VII** - altura na divisa, saliências, áreas de estacionamento.

**Art. 14.** São condições para usos não habitacionais em conjuntos habitacionais de interesse social:

**I** - atividades compatíveis com uso residencial:

**a)** creches;
**b)** escolas;
**c)** equipamentos esportivos (quadras);
**d)** praças;
**e)** policlínicas;
**f)** posto Policial.

**Parágrafo único.** O percentual mínimo para as atividades compatíveis com uso residencial será de 10% (dez por cento) de Área Institucional.

**Art. 15.** Será exigido laudo geológico-geotécnico para as seguintes situações:

**I** - risco;
**II** - desmoronamento;
**III** - inundações;
**IV** - próximos a nascentes ou rios.

## CAPÍTULO III
## GESTÃO PARTICIPATIVA

**Art. 16.** A gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado, deverá ser realizada de forma integrada com a Sociedade Civil e articulada com demais políticas setoriais, pelo Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS.

**§ 1°** O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS é composto pelo:

**I** - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

**II** - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;

**III** - Secretaria Municipal de Habitação e Promoção Social - SEHAP.

**§ 2°** O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS, deve integrar o Sistema Nacional de Habitação Social - SNHIS.

**Art. 17.** O Plano Local de Habitação de Interesse Social Integrado - PLHIS Integrado, deverá ser revisto a cada 2 (dois) anos.

**Art. 18.** Esta Lei, caso necessário, será regulamentada por Decreto pelo Chefe do Executivo Municipal.

**Art. 19.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

**Prefeitura do Município de Varginha, 26 de abril de 2011; 128° da Emancipação Político-Administrativa do Município.**

**EDUARDO ANTONIO CARVALHO**
**PREFEITO MUNICIPAL**

**JORDÁLIO FLORÊNCIO DE OLIVEIRA**
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

**JOSÉ OSWALDO FURLANETTO**
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO**

**MIGUEL JOSÉ DE LIMA**
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E PROMOÇÃO SOCIAL**

**ANEXO ÚNICO**

**- Áreas de Zoneamento Habitacional de Interesse Social - ZEIS:**

- Parque Rinaldi;
- Corredor São José (reurbanização);
- Loteamento Boa Esperança;
- Vila Vicentina (Sion), compreendendo as ruas Nicolino de Morais, Horácio Gonçalves de Morais, Ruas Hum, Dois e Três, Rua Quinca Procópio;
- Jardim Oliveira;
- Área Lindeira aos Aposentados, extensão da Rua Onofre Sanches Moreira;
- Chácara da Vargem;
- Santa Terezinha;
- São Sebastião;
- São Francisco;
- Imaculada I e II;
- Jardim Primavera.