REVOGADA PI LC Nº 51/06

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Barra Mansa

A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE:

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 , DE 03 DE setembro DE 1992.

Dispõe sobre a promoção de uma Política Municipal de Habitação Popular/ e a Atuação em áreas ocupadas por Núcleos de Posseiros.

CAPÍTULO I

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A Política Habitacional do Município de Barra Mansa tem como objetivo reconhecer o direito e promover o acesso à terra e à moradia por parte de famílias carentes, observadas as condições técnicas-jurídicas de cada caso.

Parágrafo Único - O disposto nesta Lei utilizará para tanto os instrumentos legais enunciados no art. 10, da Lei de Promoção do Desenvolvimento Municipal.

SEÇÃO II

DOS SETORES ESPECIAIS DE HABITAÇÃO SOCIAL

Art. 2º - Os Setores Especiais de Habitação Social terão suas localizações básicas definidas nas Plantas de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, que poderão ser alteradas ou acrescentadas, bem como indicadas novas áreas por decreto regulamentador, ouvido o Conselho Municipal Comunitário do Plano Diretor.

Art. 3º - Os Setores Especiais de Habitação Social são aqueles destinados a produção e manutenção de habitações de interesse social e poderão compreender uma ou mais das situações assim discriminadas:

I - Loteamentos irregulares, em relação aos quais definiu-se interesse social público de promoção de sua regularização fundiária ou complementação de sua infra-estrutura;

II - áreas não edificadas, sub utilizadas ou não utilizadas, necessárias a implantação de programas de habitação social, para população de baixa renda, e de acesso à terra urbana;

III - terrenos públicos ou particulares ocupados por núcleos de posse em relação aos quais se forma interesse público, na promoção de regularização fundiária e urbanização, e na sua transferência às famílias que os ocupem;

Digitalizado com CamScanner

IV - bairros populares que não foram contemplados com infra-estrutura total ou parcial.

Art. 4º - As áreas públicas ocupadas por posseiserão cadastradas pela Secretaria Municipal de Planejamento, através da Assessoria de Pesquisa e Planejamento -APP, observando os seguintes aspectos em cada núcleo :

I - condições físicas de ocupação;

II - viabilidade ou existência de infra-estrutura de saneamento;

III - acessos a serviços e equipamentos públicos;

IV - número de famílias e cadastramento das mesmas;

V - situação fundiária da gleba.

Art. 5º - Não serão passíveis de regularização fundiária e urbanização, os núcleos de posse localizados em áreasconsideradas bens de uso comum nas seguintes condições :

I - localizadas em Áreas de Fundo de Vale;

II - localizadas em áreas destinadas a realizações de obras públicas ou à implantação de programas e projetos urbanos de interesse coletivo,

III - em área não edificável, como sob redes de energia elétrica, próximas ou sobre oleodutos, gasodutos, redes de abastecimento de água e redes de esgoto;

IV - localizadas em áreas de risco à segurança dos seus ocupantes, mediante comprovação por laudo técnico solicitado pela APP=SMP a órgão competente e idôneo para tal fim;

V - existentes a menos de 12 (doze) meses, a contar da promulgação desta Lei e, nos casos de áreas florestais "non edificandi", em época alguma.

Art. 6º - Para promover a regularização fundiária e a transferência dos lotes aos posseiros no Município de Barra Mansa, a Prefeitura Municipal adotará os seguintes instrumentos:

I - Adoção da Concessão do Direto Real de Uso para núcleos de posse situados em Áreas Públicas;

II - Instalar, junto a Consultoria Jurídica, serviço apropriado à prestação de assistência técnica, para população de baixa renda em condições de exercitar o usucapião urbano, conforme o artigo nº 183 da Constituição Federal;

III - A adoção, diretamente pelo Poder Executivo de transferência de terra a posseiros por Escritura de Compra e Venda.

§ 1º - Os incisos I e II serão adotados em núcleos de posse que atendam aos requisitos descritos no art. 7º.

§ 2º - Em nenhuma hipótese ou para qualquer fim serão doados terrenos públicos.

Art. 7º - A partir do cadastramento efetuado em

Digitalizado com CamScanner

Núcleos posseiros conforme as disposições do art. 4º e das Condi - ções impostas no art. 5º, as ocupações serão classificadas em:

I - Quanto aos ocupantes -

a) famílias com renda conjunta igual ou menor que 03 (três) salários mínimos;

b) famílias com renda conjunta igual ou superior que 03 (três) salários mínimos até o máximo de 06 (seis) salários mínimos.

II - quanto aos núcleos -

a) núcleos a serem utilizados;

b) núcleos a serem removidos;

c) lotes urbanizados para receberem remoções.

Art. 8º - Os instrumentos descritos no art. 6º, incisos I e II, Concessão de Direito Real de Uso e Escritura de Compra e Venda, serão utilizados respectivamente nas condições descritas no inciso I, alíneas a e b, do art. 7º desta lei.

Art. 9º - As modalidades de transferência de terra descritas no art. 6º, incisos I e III, obedecerão os seguintes critérios para sua efetuação quanto aos valores:

I - A Concessão do Direito Real de Uso será concedida gratuitamente, por 90 (noventa) anos, prorrogáveis;

II - A Escritura de Compra e Venda entre o Executivo Municipal e o posseiro será realizada por valor não excedente a 1% (um por cento) de uma UFIBAM por metro quadrado de terreno, medidos após o levantamento topográfico de área ou final de urbanização do núcleo. O valor resultante poderá ser pago em uma única vez ou em até 24 (vinte e quatro) parcelas iguais e fixas.

Art. 10 - Os imóveis transferidos na forma desta Lei, após registro no Cartório de Imóveis, subordinar-se-ão às normas, regulamentos e leis tributárias e fiscais do Município.

Art. 11 - A transferência de terra por Escritura de Compra e Venda somente será adotada para terrenos com limites até 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), para cada família posseira.

Parágrafo Único - Estão impedidos de obter escritura todos os relacionados na renda familiar conjunta que estiverem situados como posseiros concomitante em outra ocupação de solo.

Art. 12 - A produção de lotes urbanizados para receberem remoções, será localizada de acordo com entendimentos mantidos com os posseiros a serem transferidos, ouvido o Conselho Municipal Comunitário do Plano Diretor.

Parágrafo Único - Na transferência de posseiros será observado prioritariamente, na localização do novo loteamento, área na proximidade do núcleo a ser erradicado.

Art. 13 - O Poder Executivo poderá, enquanto não se efetivar o registro imobiliário dos parcelamentos, reconhecer após o cadastramento, a posse de cada família ocupante, emitin

Digitalizado com CamScanner

do "Título de Reconhecimento de Posse", que obrigatoriamente fará menção das características do lote, o tempo de ocupação anterior e o nome e identificação do titular da posse.

Art. 14 - A qualquer tempo poderá ser efetuada transferência de áreas de posse, mediante notificação à Secretaria Municipal de Planejamento, para registro nos cadastros competentes.

Parágrafo Único - A transferência só será aceita para famílias que não sejam proprietárias de outros imóveis no Município e se enquadrem nas classificações da alínea a, do inciso I, do art. 7º desta Lei.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DA OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL DO FUNDO COMUNITÁRIO

Art. 15 - Para a implantação da Política Habitacional, fica criado um Fundo Comunitário, mediante captação de recursos diversificados, financeiros e materiais, assim discriminados:

I - Dotação orçamentária própria, em decorrência de recursos incluídos no orçamento municipal;

II - doações obtidas através de campanhas realizadas em caráter permanente ou eventual, notadamente de material construtivo;

III - renda proveniente de aplicação dos seus recursos próprios;

IV - recursos oriundos de operações consorciadas para loteamentos populares e habitação social e recursos provenientes das operações de outorga de solo criado;

V - captação de várias naturezas, que lhes sejam destinadas, e aquelas oriundas de transferência de terra.

Art. 16 - Os recursos do Fundo Comunitário serão exclusivamente aplicados na produção de habitação para população de baixa renda, lotes urbanizados, urbanização de núcleos de posse e atividades a estas ligadas ou decorrentes.

SEÇÃO II

DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL EDIFICADO

Art. 17 - A transferência do potencial edificado poderá ser utilizada pelo Executivo Municipal, como forma de indenização, nas desapropriações destinadas à produção de lotes urbanizados, habitações de interesse social, urbanização de núcleos de posse e outros programas de interesses afins, destinados ao atendimento às demandas da população de baixa renda.

Digitalizado com CamScanner

SEÇÃO III

DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIAS

Art. 18 - Ficam definidas como áreas passíveis/ de edificação e urbanização compulsórias, para fins de habitação popular, nos termos da Constituição Federal, Artigo 182, parágrafo 4º:

I - As áreas definidas como Setores Especiais / de Habitação Social, delimitadas no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo Urbano;

II - os lotes e glebas não edificados, sub-utilizados e não utilizados, localizados no perímetro urbano do Município.

§ 1º - Excetuam-se deste contexto os terrenos / com área de até 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)que sejam propriedades única do titular, no Município.

§ 2º - Os prazos aplicáveis à imposição da urbanização ou edificação compulsória será objeto de Lei Complementar, e não serão superiores a 1 (um) ano.

SEÇÃO IV

. DO IMPOSTO TERRITORIAL PROGRESSIVO

Art. 19 - Para assegurar o cumprimento de função social da propriedade urbana, o Município tornará progressivo' o imposto territorial urbano, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 156, da Constituição Federal.

Parágrafo Único - Excetuam-se da progressividade mencionada no caput deste artigo, os terrenos com área de até 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) que sejam a propriedade única do titular.

SEÇÃO V

DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS PARA LOTEAMENTOS POPULARES E HABITAÇÃO, E DO SOLO CRIADO

Art. 20 - Empresas privadas e proprietários de terrenos e glebas, com prioridade para as definidas no Mapa de Zoneamento e Uso do Solo Urbano como Setores Especiais de Habitação Social, poderão requerer ao Executivo Municipal, operação consorciada como forma de viabilizar habitação e loteamentos para população de baixa renda.

Art. 21 - A operação consorciada se constitui em forma de viabilização de loteamentos populares, no qual a empresa ou proprietário entrega a gleba ou área ao Executi-

Digitalizado com CamScanner

vo Municipal e, após urbanização do mesmo, recebe como pagamento / parte deste terreno devidamente urbanizado, que deverá ser regulamentado por legislação específica.

§ 1º - A parte do terreno recebida em pagamento será correspondente ao valor da gleba ou área anteriormente às obras de urbanização realizadas pelo Poder Público.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá convocar por edital, proprietários de imóveis para participarem de operações consorciadas para loteamentos e habitações populares.

Art. 22 - As operações consorciadas para produção de lotes e habitação popular, implicarão, para atendimentos / aos fins que se destinam, na fixação de preços e forma de financiamento, com a participação do Executivo Municipal e dos promotores' imobiliários.

Art. 23 - A Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, ouvido o Conselho do Plano Diretor, poderá autorizar edificações com gabaritos e coeficientes' de aproveitamento superiores às definidas para a Zona em que se inscreve o empreendimento.

§ 1º - Na outorga de que trata o caput deste artigo, a Prefeitura Municipal receberá compensação financeira equivalente ao aumento da área edificada, sobre o terreno utilizado.

§. 2º - Os valores financeiros serão calculados' levando em conta o possível impacto ambiental que a obra causará , os gastos necessários a seu reparo e o lucro que o proprietário adquirirá com a ampliação.

§ 3º - Havendo impactos ambientais, ou previsão que no futuro haverá, os recursos financeiros dessa outorga serão destinados até 60% (sessenta por cento) para o seu reparo e o restante para o fundo comunitário e aplicados em vantagens e saneamento básico nas áreas definidas como setor especial de habitação social - SEHS. Caso não haja previsão de impacto ambiental, todo o recurso se destinará para o fundo comunitário.

CAPÍTULO III

DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Art. 24 - Os Projetos de Urbanização de Núcleos de Posse, bem como de loteamentos e habitações populares, serão de legislação urbanística específica, que será regulamentada pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal Comunitário do Plano Diretor, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 25 - Os Núcleos de Posse serão considera - dos Setores especiais de Habitação Social, neles se possibilitando parcelamentos e edificações especiais que atendam as peculiaridades de cada aglomerado, conforme critérios a serem definidos na

Digitalizado com CamScanner

legislação urbanística específica, de que trata o art. 24.

§ 1º - Será admitido, na impossibilidade de parcelamento em lotes individuais nos aglomerados posseiros, procedida a delimitação dos terrenos, a aplicação de legislação que rege' condomínios horizontais.

§ 2º - Será admitido o uso da terra, consultada à comunidade por parte dos dos posseiros, para comércio vicinal em conjunto com moradia, mediante autorização da Prefeitura Municipal, sendo proibida a cessão e transferência a qualquer título do direito à atividade a terceiros.

CAPÍTULO IV

DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS INTERNOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Art. 26 - O relacionamento da Prefeitura Municipal com os Núcleos de Posse se dará sempre através de funcionários autorizados ou credenciados, ocorrendo o mesmo em relação à parcela interessada da comunidade, que se representará através de comissão eleita pelos habitantes do aglomerado.

Art. 27 - Para fazer cumprir a Política Municipal de Habitação Popular e Atuação em Áreas Ocupadas por Núcleos de Posse, serão envolvidos órgãos da administração direta e indireta do Executivo Municipal, na forma a ser regulamentada no prazo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - O Fundo Comunitário, de que trata o art. 15 desta Lei, será regulamentado por Lei Complementar, em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação desta Lei.

Art. 29 - Fica o Executivo Municipal autorizado a participar de ações intergovernamentais que permitam sua integração com órgãos da administração direta e indireta do Governo Federal, Estadual, Consórcios Regionais e outros Municípios, visando o atendimento da Política Municipal de Habitação Popular e a Atuação em Áreas Ocupadas por Núcleos de Posseiros.

Art. 30 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 03 de setembro de 1992

ISMAEL ALVES DE SOUZA
Prefeito

Digitalizado com CamScanner

	ARTIGO
CAPÍTULO I	
SEÇÃO I	
Das Disposições Preliminares	1º
SEÇÃO II	
Dos Setores Especiais de Habitação Social	2º a 14
CAPÍTULO II	
SEÇÃO I	
Da Operacionalização da Política Habitacional do Fundo Comunitário	15 e 16
SEÇÃO II	
Da Transferência do Potencial Edificado	17
SEÇÃO III	
Da Urbanização e Edificação Compulsórias	18
SEÇÃO IV	
Do Imposto Territorial Progressivo	
SEÇÃO V	
Das Operações Consorciadas para Loteamentos Populares e Habitação, e do Solo Criado	20 a 23
CAPÍTULO III	
Da Legislação Urbanística Específica	24 a 26
CAPÍTULO IV	
Das Atribuições dos Órgãos Internos à Administração Municipal	27
CAPÍTULO V	
Das Disposições Finais	28 a 30

Digitalizado com CamScanner

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Barra Mansa

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

BARRA MANSA - 1991

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
secretaria municipal de planejamento urbano
conselho comunitário do plano diretor municipal

Digitalizado com CamScanner

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Barra Mansa

ÍNDICE

	ARTIGOS
CAPÍTULO I	
Das Disposições Preliminares	
SEÇÃO I	
Das Definições e Delimitações	1º ao 3º
SEÇÃO II	
Das Classificações	4º
CAPÍTULO II	
Dos Critérios e Incentivos	
SEÇÃO I	
Do Tombamento de Bens	5º ao 15
SEÇÃO II	
Dos Incentivos e Convênios	16 ao 22
CAPÍTULO III	
Da Ocupação e Uso do Solo do Setor Especial de Transição e do Setor Especial Histórico	
SEÇÃO I	
Do Setor Especial de Transição - SET	23 ao 25
SEÇÃO II	
Do Uso das Edificações do Setor Especial Histórico e das Unidades Isoladas	26 e 27
SEÇÃO III	
Dos Anúncios e Propagandas Comerciais	28
CAPÍTULO IV	
Das Disposições Gerais	29 ao 31

Digitalizado com CamScanner