A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR.

LEI COMPLEMENTAR Nº 51 DE 6 DE DEZEMBRO DE 2006 .

Dispõe sobre a promoção de uma Política Municipal de Habitação de Interesse Social e a atuação do Município nas áreas consideradas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS.

TÍTULO I
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Capítulo I
Dos Objetivos e Princípios

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

Parágrafo único – O disposto nesta Lei utilizará para tanto os instrumentos legais dispostos na Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, e referenciados pelo Programa Nacional de Regularização Fundiária e pelos instrumentos e disposições contidas na Lei de Política do Desenvolvimento Urbano, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Barra Mansa.

Capítulo II
Das Zonas de Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 2º - As Zonas de Especial Interesse Social terão suas localizações básicas definidas sobre a Planta de Zoneamento e Uso do Solo Urbano, e poderão ser ampliadas ou acrescentadas, bem como indicadas novas áreas através de Lei Municipal, ouvido antes o Conselho da Cidade de Barra Mansa.

Art. 3º - As Zonas de Especial Interesse Social são aquelas destinadas a urbanização, regularização, produção e manutenção de habitações de interesse social e poderão compreender uma ou mais das situações seguintes:

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

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, subutilizadas ou não utilizadas, necessárias à 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;
IV - bairros populares que não foram contemplados com infra-estrutura urbana.

Art. 4º – As áreas públicas ou privadas ocupadas por posseiros serão cadastradas através de setor específico vinculado à Habitação Social, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, utilizando-se dos instrumentos disponibilizados pelo Geoprocessamento, pela aerofotogrametria municipal, pela topografia e pelo conhecimento do local, observando os seguintes aspectos, em cada núcleo:

I - condições físicas da 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 áreas nas seguintes condições:

I - localizados em áreas inundáveis;
II - localizados em áreas destinadas a realizações de obras ou à implantação de programas e projetos urbanos de interesse público;
III - em área não edificável, como sob redes de energia elétrica, próxima ou sobre oleodutos, gasodutos, redes adutoras de abastecimento de água e redes coletoras troncais de esgoto;
IV - localizadas em áreas de risco à segurança dos seus ocupantes, mediante comprovação por laudo técnico emitido pela SMPMA, com o apoio da Defesa Civil do Município, órgão competente e idôneo para tal fim;
V - existente a menos de 12 (doze) meses, a contar da data da promulgação desta Lei e, no caso de áreas de preservação permanente, APPs, posteriores a publicação de Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.;
VI - nas Unidades de Conservação no Município, em qualquer tempo.

Art. 6º – Para promover a regularização fundiária e a transferência dos lotes aos posseiros do Município de Barra Mansa, a Prefeitura Municipal efetivará a

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

desafetação coletiva dos imóveis públicos ocupados por núcleos de posse e ainda adotará os seguintes instrumentos:

I - adoção da Concessão do Direito Real de Uso para núcleos de posse situados em Áreas Públicas;
II - instalação, junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, de serviço apropriado à prestação de assistência técnica, social e jurídica para população de baixa renda em condições de promover a usucapião urbana, conforme o Art. nº 183 da Constituição Federal;
III - a adoção, diretamente pelo Poder Executivo de regularização de lotes urbanos em Zonas de Especial Interesse Social 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 será efetuada a doação de terrenos públicos.

Art. 7º – A partir do cadastramento efetuado em Núcleos Posseiros inscritos como Zonas de Especial Interesse Social, atendidas as disposições do Art. 4º e das condições 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 superior que 03 (três) salários mínimos até o máximo de 05 (cinco) salários mínimos.

II - quanto aos núcleos:

a) núcleos a serem urbanizados;
b) núcleos a serem removidos mediante condições estabelecidas no Art. 5º desta Lei.

Art. 8º – Os instrumentos descritos no Art. 6º, incisos I e III, 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 aos seguintes critérios para sua efetivação quanto aos valores:

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

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

II - a Prefeitura Municipal de Barra Mansa, com fundamentos na Legislação Federal pertinente, elaborará um Termo de Concessão de Direito Real de Uso, na forma de Contrato Administrativo, que formalizará a relação de Regularização Fundiária entre o Poder Público Municipal e a família concessionária, ocupante do lote em área pública.

III - a Escritura de Compra e Venda entre o Executivo Municipal e o comprador do lote será realizada por valor não excedente a 10% (dez por cento) de uma UFM por metro quadrado de terreno, medidos após o levantamento topográfico da área ou o final da 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 da 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 aqueles que, relacionados na renda familiar conjunta em uma situação de regularização, estiverem situados como posseiros em outra ocupação qualquer.

Art. 12 - A produção de lotes urbanizados para receberem remoções, será localizada de acordo com entendimentos mantidos com os posseiros a serem transferidos, só se dará através de Lei Municipal após ouvido o Conselho da Cidade.

§ 1º - Na transferência de posseiros será observado prioritariamente, na localização do novo loteamento, área na proximidade do Núcleo a ser erradicado.

§ 2º - Os Núcleos situados em áreas não regularizáveis, descritas no Art. 5º desta Lei, terão seus ocupantes cadastrados pela SMPMA e serão considerados núcleos que não admitirão, em nenhuma hipótese, novos ocupantes ou qualquer acréscimo no seu contexto de ocupação, aguardando sua transferência para outro local.

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, emitindo precariamente um "Documento 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.

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

Art. 14 - A qualquer tempo poderá ser efetuada transferência de lotes e benfeitorias em áreas de posse, mediante notificação à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para registro nos cadastros competentes.

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

Art. 15 – Através de Lei, após ouvido o Conselho da Cidade, a Prefeitura Municipal de Barra Mansa criará o Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos e elevará à categoria de ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social – todos os loteamentos ocupados, preponderantemente, por moradias populares.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Barra Mansa, promoverá, no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, setor específico para a promoção e operacionalização dos processos de regularização fundiária, compostas por Gerências diferenciadas, voltadas para as realidades da favelização e do loteamento irregular.

§ 2º - A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente efetuará a escolha dos Loteamentos Irregulares e Clandestinos que serão regularizados sob a condição de ZEIS e que constarão obrigatoriamente no contexto do decreto regulamentador previsto no caput deste Artigo.

§ 3º - A titularidade promovida pelo Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos analisará as condições de infra-estrutura urbana de cada loteamento, e emitirá laudo competente que ajuizará o processo de regularização fundiária.

§ 4º - Poderão ser incluídos no Programa Municipal de Loteamentos Irregulares e Clandestinos os parcelamentos reconhecidos como pertencentes ao Setor Especial de Unidades Urbanas Isoladas – SEUI, objeto do Art. 13, Subseção X, § 3º, de Lei Complementar nº 49 de 6 de outubro de 2006, denominada Lei de Zoneamento e Uso do Solo no Perímetro Urbano.

TÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS, DA OPERACIONALIZAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL E DA CRIAÇÃO DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

Capítulo I
Da Transferência do Potencial Edificado

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

Art. 16 - 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.

Capítulo II
Da Urbanização e Edificação Compulsórias

Art. 17 - Ficam definidas como áreas passíveis de edificação e urbanização compulsórias aquelas vinculadas para as finalidades de Habitação de Interesse Social, nos termos da Constituição Federal, Art. 182, § 4º.

Capítulo III
Do Imposto Territorial Progressivo

Art. 18 - Para reiterar o cumprimento de função social da propriedade urbana, o Município poderá tornar progressivo o imposto territorial urbano, nos termos do parágrafo 1º, do Art. 156, da Constituição Federal, e como define o Art. 29 da Lei Complementar nº 48 de 6 de outubro de 2006, denominada Lei da Política de Desenvolvimento Urbano de Barra Mansa.

Capítulo IV
Das Operações Urbanas Consorciadas para Loteamentos Populares e Habitação e do Solo Criado

Art. 19 - Empresas privadas e proprietários de terrenos e glebas nas áreas definidas sobre o Mapa de Zoneamento e Uso do Solo Urbano como Zonas de Especial Interesse Social, poderão requerer ao Executivo Municipal, o instrumento da Operação Urbana Consorciada como forma de viabilizar habitação e loteamentos para população de baixa renda.

Art. 20 - A Operação Urbana Consorciada se constitui em forma de viabilização de loteamentos populares, no qual a empresa ou proprietário entrega a gleba ou área ao Executivo 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 Urbanas Consorciadas para

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

loteamentos e habitações populares, analisando propostas de consorciamentos propostos por agentes privados, conforme disposto no Art. 1º inciso XVI da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

Art. 21 - As Operações Urbanas Consorciadas para produção de lotes e habitação de interesse social, implicarão, para atendimento aos fins a que se destinam, na fixação de preços e forma de financiamento, com a participação do Executivo Municipal e dos agentes privados.

Art. 22 - A Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, após deliberação do Conselho da Cidade, 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 Art., a Prefeitura Municipal avaliará a possibilidade de 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 ou de vizinhança que a obra causará, os custos necessários a seu reparo e o lucro eventual que o agente privado adquirirá com a ampliação.

§ 3º - Havendo impactos ambientais ou impactos de vizinhança, ou previsão que no futuro estes poderão ocorrer, os recursos financeiros dessa outorga serão destinados até 60% (sessenta por cento) para o seu reparo e o restante para o Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social e aplicados em benefícios e saneamento básico nas áreas definidas como Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS e para a produção de novas unidades habitacionais.

Art. 23 – Fica criado, no âmbito da estrutura de atendimento à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, consoante com as políticas públicas federais para o setor.

TÍTULO III
DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Art. 24 - Os projetos de urbanização de Núcleos de Posse, parcelamentos e condições de edificação em ZEIS desta natureza, serão objeto de legislação urbanística específica, que será regulamentada pelo Executivo Municipal, após deliberação do Conselho da Cidade, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da publicação desta Lei.

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

Art. 25 - Os Núcleos de Posse serão considerados Zonas de Especial Interesse Social, neles se possibilitando parcelamentos e edificações especiais que atendam as peculiaridades de cada aglomerado, conforme critérios a serem definidos na legislação urbanística específica de que trata o Art. 24.

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

§ 2º - Será admitido o uso da terra, consultada a comunidade local, para instalação de comércio vicinal em conjunto com a moradia, mediante autorização da Prefeitura Municipal, sendo proibida a cessão e transferência a qualquer título do direito à atividade a terceiros, exceto quando se tratar de transmissão de propriedade ou posse.

TÍTULO 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 e credenciados, ocorrendo o mesmo em relação à parcela interessada da comunidade, que se representará através de comissão eleita pelos habitantes do Núcleo e representantes de movimentos sociais existentes na área.

Art. 27 - Para fazer cumprir a Política Municipal de Habitação de Interesse Social 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.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, criado no Art. 23 desta Lei, após ouvido o Conselho da Cidade, será regulamentado através de Lei, em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação desta Lei, devendo serem observados sempre os critérios definidos pelo Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social.

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, Entidades

Digitalizado com CamScanner

Religiosas, e outros Municípios, visando o atendimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e a Atuação em Áreas Ocupadas por Núcleos de Posseiros.

Art. 30 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, e revoga em todos os seus termos a Lei Complementar nº 009 de 03 de dezembro de 1992.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, 6 de dezembro de 2006.

ROOSEVELT FONSECA BRASIL
PREFEITO

Publicado no Boletim Informativo Oficial da PMBM, edição nº 293, de 14/12/06

PALÁCIO BARÃO DE GUAPI
Praça da Bandeira, nº 01 - Centro - Tels.: (24) 3322-2652 - 3322-2901 (Fax: 3322-3752)
CEP: 27355-030 - Barra Mansa - Estado do Rio de Janeiro

Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner