



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

LEI n.º 5224 /2000

A Câmara Municipal de Olinda decreta,

E EU, SANCIONO A PRESENTE LEI.
OLINDA, 09 DE FEVEREIRO DE 2.000


JACILDA URQUIZA
Prefeita

CAPITULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS

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

Art. 2º Poderão ser consideradas Zonas Especiais de Interesse Social:

- I. os assentamentos habitacionais de baixa renda consolidados, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;
- II. as áreas destinadas a programas habitacionais de Interesse Social;

Parágrafo Único - Ao Executivo Municipal caberá proceder a análise das Zonas Especiais de Interesse Social definidas no inciso I deste Artigo, classificando-as de acordo com as suas características diferenciadas;

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

Art. 4º São princípios do Plano de Regularização das Zonas Especiais



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- I. a adequação da propriedade a sua função social;
- II. a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- III. o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS;
- IV. a preservação do meio ambiente natural e construído;
- V. a implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS;
- VI. a contenção da especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS evitando o processo de expulsão dos moradores;
- VII. o incentivo à participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS;
- VIII. o respeito a tipicidade e características das áreas, quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária;
- IX. o incentivo e o fortalecimento das atividades de geração de emprego e renda nas áreas ZEIS.

CAPÍTULO II DAS TRANSFORMAÇÕES DAS ÁREAS EM ZEIS

Art. 5º São requisitos indispensáveis à transformação de novas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social:

- I. ser passível de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica;
- II. nas áreas ocupadas:
 - a) Ter uso predominantemente residencial;
 - b) Apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
 - c) Apresentar precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
 - d) Ser ocupada por população com renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;

§ 1º - Deverão ser considerados no estudo de viabilidade técnica, previsto no inciso I deste artigo, os padrões mínimos de salubridade e segurança.

§ 2º - Não poderão ser transformados em ZEIS os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

- I. sob viadutos ou pontes;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- III. em áreas que apresentarem alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com estudo de viabilidade técnica realizado por órgão competente da Prefeitura Municipal de Olinda.

Art. 6º Têm competência para solicitar a transformação da área em ZEIS:

- I. as entidades dotadas de personalidade jurídica e regularmente constituídas, representativas dos moradores da área;
- II. O Fórum do PREZEIS

§ 1º- Nas hipóteses previstas neste Artigo, a solicitação deverá ser encaminhada à Secretaria de Planejamento, Transportes e Meio Ambiente para a análise e elaboração dos pareceres técnicos pertinentes.

§ 2º - Os pareceres técnicos mencionados no parágrafo anterior deverão ser elaborados no prazo máximo de 150 dias, cabendo recurso no prazo de 60 dias por parte da entidade solicitante.

CAPITULO III DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 7º Cada ZEIS terá um plano urbanístico específico, que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área, respeitando-se a sua elaboração.

- I. os princípios enunciados no artigo 4º desta Lei;
- II. as condições físicos-morfológicas e a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos.

Parágrafo Único - O plano Urbanístico de que trata este artigo poderá indicar parâmetros urbanísticos diversos dos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que consideradas as condições de adensamento e infra-estrutura das áreas.

Art. 8º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a estabelecer em regulamento as diretrizes e parâmetros mínimos e máximos que deverão nortear a elaboração dos Planos Urbanísticos e de Legalização das Zonas Especiais de



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- I. da realidade urbanística das ZEIS;
- II. dos padrões mínimos indispensáveis à garantia da salubridade das edificações;
- III. da preservação do meio ambiente.

Art. 9º As ocupações em lotes com área inferior ao mínimo traçado no plano urbanístico específico de cada ZEIS serão objeto de relocação, que se dará, preferencialmente, para locais inseridos nos limites da própria ZEIS, ou para áreas adjacentes.

§ 1º - Também serão objeto de relocação as ocupações situadas em áreas "non aedificandi".

§ 2º - Poderá o Poder Público promover a remoção, através de solução negociada com a comunidade, através dos canais institucionais do PREZEIS.

Art. 10. O 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 Executivo Municipal na ZEIS.

Art. 11. 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 e pelo Órgão Municipal responsável pela urbanização das ZEIS, conjuntamente com os espaços institucionais competentes.

Art. 12. 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. é admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para sustento familiar.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 13. Para promover a regularização jurídico fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social, o Poder Executivo fica autorizado a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, e, preferencialmente, a Concessão de Direito Real de Uso.

§ 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 plúrimas, coletivas ou individuais, para fins de regularização fundiária.

Art. 14. As Concessões de Direito Real de Uso, de natureza gratuita, serão firmadas mediante contrato ou termo administrativo, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, renováveis por igual período, havendo acordo de vontade das partes.

§ 1º - As concessões de Direito Real de Uso terão por objeto área nunca superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 2º - Havendo ocupação constituída em área superior ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o ocupante:

- I. legalizar toda área até o máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), mediante contrato de concessão de Direito Real de Uso de natureza onerosa, sendo o valor do mesmo calculado proporcionalmente à área excedente, ou
- II. 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. 15. O Poder 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. 16. Fica autorizado o Poder Executivo a efetuar a desafetação das



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 17. 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. 18. Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 19. Integrarão, necessariamente, o instrumento de concessão de direito real de uso relativo a imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social, as seguintes disposições normativas:

- I. O imóvel concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, salvo na hipótese estipulada no Art. 12, inciso II, da presente Lei;
- II. Resolver-se-á de pleno direito a 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) der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto da concessão;
 - c) transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do concedente.

§ 1º - Na hipótese da alínea "c", do inciso II, deste Artigo, deverá o Município concedente, necessariamente, enviar a solicitação de transferência, para análise e parecer da Comissão Provisória de Urbanização e Legalização da respectiva ZEIS.

§ 2º - Não existindo a Comissão Provisória de Urbanização e Legalização – COMUL instalada, caberá à Secretaria de Política Sociais e Habitação a análise do mencionado requerimento.

CAPÍTULO V DAS INSTÂNCIAS DO PREZEIS

Art. 20. Reconhecida a condição de uma área enquanto Zona Especial de Interesse Social pela Câmara Municipal, através de Lei específica, o Poder Executivo por Decreto, instituirá a respectiva Comissão provisória de Urbanização e



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 21. A COMUL tem por finalidade a discussão e deliberação acerca dos projetos de urbanização e regularização jurídica a serem desenvolvidos pelo Poder Executivo na respectiva ZEIS.

Art. 22. São atribuições das Comissões provisórias de Urbanização e Legalização de cada ZEIS:

- I. divulgar o PREZEIS na respectiva área;
- II. definir as prioridades das áreas a partir das discussões com a população;
- III. coordenar e fiscalizar a elaboração e 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 urbanístico 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 Fórum do PREZEIS, o qual extinguirá a COMUL.

Art. 23. A Comissão Provisória de Urbanização e Legalização terá composição a ser definida posteriormente por Lei Específica, dela fazendo parte o Poder Executivo Municipal, uma Organização Não Governamental e a Comunidade, esta última em maior representação.

Parágrafo Único: Cada um dos membros da Comissão Provisória de Urbanização e Legalização terá um suplente, indicado da mesma forma que o respectivo titular.

Art. 24. Fica instituído o Fórum Permanente do PREZEIS, espaço institucional de articulação e deliberação dos diversos segmentos que integram o PREZEIS.

Art. 25. São atribuições do Fórum Permanente do PREZEIS:

- I. promover debates, encontros e seminários de capacitação sobre temas relacionados com o PREZEIS;
- II. articular, junto aos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, a solução das questões pertinentes às ZEIS;



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

- V. promover articulação com a Sociedade Civil e Poderes Públicos em defesa do PREZEIS;
- VI. acompanhar a tramitação de processos legislativos referentes às ZEIS e da legislação urbanística aplicável a mesmas;
- VII. acompanhar as negociações necessárias à viabilização de recursos para a Regularização das ZEIS;
- VIII. acompanhar os processos administrativos que versem sobre a transformação de novas áreas em ZEIS;

Art. 26. O Fórum do PREZEIS terá composição a ser definida em Lei Específica, assegurada a paridade entre o Poder Público Municipal, a Comunidade e as Organizações da Sociedade Civil, incluídas as ONG's.

Art. 27. O Fórum do PREZEIS elegerá sua Coordenação, a qual terá as seguintes atribuições:

- I. representar o Fórum Permanente do PREZEIS perante qualquer instância;
- II. coordenar as plenárias do Fórum encaminhando votações e deliberações;
- III. divulgar o PREZEIS;
- IV. acompanhar o processo de escolha dos representantes das comunidades para as COMUL.

Art. 28. A Coordenação do Fórum Permanente do PREZEIS será tripartite e paritária tendo na sua composição representantes do Poder Público Municipal, da comunidade e das Organizações Não Governamentais.

Parágrafo Único: Serão designados, pelos segmentos representados na Coordenação do Fórum Permanente do PREZEIS, os respectivos membros titulares e suplentes.

Art. 29. Por solicitação do Fórum permanente do PREZEIS, poderão ser instituídas, por Decreto, até 03 (três) Câmaras Técnicas para o seu assessoramento.

Parágrafo Único: As Câmaras são instâncias consultivas e de caráter técnico que têm por finalidade subsidiar o Fórum do PREZEIS.



Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 31. Os regimentos internos das COMUL, das Câmaras Técnicas e do Fórum do PREZEIS serão elaborados pelo Fórum do PREZEIS e aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante Decreto.

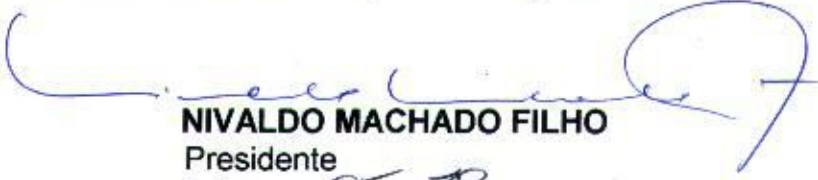
CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

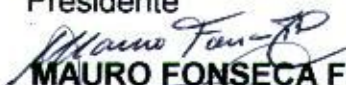
Art. 32. A partir da data da promulgação da presente Lei, deverão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, serem regulamentadas as diretrizes dos padrões urbanísticos.

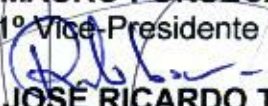
Parágrafo Único – A definição da composição das diferentes instâncias do PREZEIS, será precedida de discussão com o Movimento Popular, obedecidas quando for o caso, a paridade definida na presente lei.

Art. 33. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Casa Bernardo Viera de Melo, em 11 de janeiro de 2000.


NIVALDO MACHADO FILHO
Presidente


MAURO FONSECA FILHO
1º Vice-Presidente


JOSE RICARDO TOSCANO
2º Vice-Presidente


ANDRÉ LUIS DE FARIAS
1º Secretário


EUCLIDES FILHO
2º Secretário