



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARÃO DE COTEGIPE

LEI MUNICIPAL Nº 3.166/2025, DE 07 DE OUTUBRO DE 2025

“Dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) na Área Urbana do Município e dá outras providências.”

DOUGLAS MARTIN, Prefeito em Exercício de Barão de Cotegipe, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A presente lei se destina a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, junto ao Município de Barão de Cotegipe/RS.

Art. 2º As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território municipal, delimitadas pelo Poder Executivo para promover recuperação urbanística, regularização fundiária de assentamento irregular já existente, produção de Habitações de Interesse Social - HIS, bem como recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, bem como serviço e comércio de caráter local.

Parágrafo único - Habitação de Interesse Social (HIS) é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos mensais, com padrão de unidade habitacional com um sanitário e uma vaga de garagem, e que não possua outro imóvel em nome do chefe da família, cônjuge ou companheira.

Art. 3º São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;

II - Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;

III - Permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou ao meio ambiente, nem apresentem graves impactos negativos ao planejamento da infraestrutura de serviços municipais.

Art. 4º As ZEIS podem ser aplicadas, prioritariamente, em áreas públicas ou privadas, ocupadas espontaneamente, parceladas de forma irregular e/ou clandestinamente, habitadas por população de baixa renda familiar, ou ainda em áreas vazias, onde exista interesse público em se promover a regularização da posse, o parcelamento do solo, a integração da área à estrutura urbana, ou ainda, promover a implantação de novas unidades habitacionais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARÃO DE COTEGIPE

§ 1º ZEIS 1 são aquelas áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

§ 2º ZEIS 2 são áreas públicas ou privadas, com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, limitada a 30% (trinta por cento) da área do terreno, a regularização da posse, o parcelamento do solo, a integração da área à estrutura urbana, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 5º A criação das Zonas Especiais de Interesse Social não prescinde da elaboração de Plano de Urbanização específica para intervenção em cada área, que deverá ser aprovado mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 6º O Plano de Urbanização Específica deverá conter o seguinte:

I – Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas técnicas pertinentes;

II - Os projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto e energia elétrica domiciliar, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

III - Análise da condição jurídica das edificações, em face da legislação municipal, estadual e federal, e da regularidade da posse dos habitantes da área;

IV - Levantamento da condição de segurança e da sustentabilidade ambiental das edificações, bem com avaliação da necessidade de relocação de ocupações irregulares;

V - Plano de Regularização Fundiária, incluindo projetos de loteamento, outorga de concessões de uso especial para fim de moradia e/ou assistência jurídica à população de baixa renda para a obtenção judicial de usucapião especial de imóvel urbano;

VI - Previsão de fontes de recursos para execução dos projetos das ZEIS.

Parágrafo único - Poderão ser previstos, na forma do inciso VI deste artigo, recursos financeiros oriundos do orçamento municipal, estadual ou federal ou da iniciativa privada para custeio da implantação de planos urbanísticos específicos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARÃO DE COTEGIPE

Art. 7º Quando for necessária a implantação de novos loteamentos em ZEIS, o projeto de parcelamento, a constar do Plano de Urbanização Específica referido no artigo anterior, deverá observar os seguintes requisitos:

I - O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aquele objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

d) em terrenos onde não é recomendada a construção devido às condições físicas;

e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

g) nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

II – Largura mínima das vias de circulação de 10 metros, com passeios públicos de 1,5 metros;

III - Tamanho do lote mínimo de 125 m²;

IV - Testada mínima dos lotes de 10,00 metros.

Art. 8º Quando a área atingida pela ZEIS demandar apenas a manutenção da população local nos loteamentos existentes, o Plano de Urbanização Específica poderá promover a regularização fundiária mediante a regulamentação de parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo próprios e específicos, distintos daqueles mencionados no artigo anterior, e dos constantes nas demais leis urbanísticas vigentes, desde que atendidas as normas da legislação ambiental estadual e federal pertinente.

Art. 9º No processo de elaboração do Plano Urbanístico Específico, o Poder Executivo deverá realizar, no mínimo, uma audiência pública para consulta à comunidade atingida pelas ZEIS.

Art. 10º Ficam, através da presente lei, instituída 1 (uma) ZEIS no território do Município de Barão de Cotegipe, conforme memorial descritivo e mapas anexos, os quais são parte integrante da presente lei.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de até 1 (um) ano após a publicação da presente lei, elaborar e aprovar, através de Decreto Municipal, o Plano Urbanístico Específico das ZEIS referidas neste artigo, atendendo os demais requisitos previstos no art. 6º da presente lei.



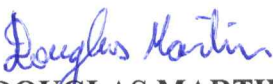
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARÃO DE COTEGIPE

Art. 11º Através de Decreto Municipal, o Poder Executivo poderá criar outras Zonas Especiais de Interesse Social, que somente serão implantadas após a aprovação do Plano de Urbanização Específica, referido nos artigos 5º e 6º da presente lei.

Art. 12º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 13º A presente lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE BARÃO DE COTEGIPE,
AOS SETE DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO.


DOUGLAS MARTIN,
PREFEITO EM EXERCÍCIO.