



LEI MUNICIPAL N.º 354, DE 10 DE MAIO DE 2016.

**INSTITUI O PROGRAMA  
MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA DE APUÍ (AM) E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE APUÍ, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e Eu sanciono a presente Lei,

**LEI:**

**CAPÍTULO I – DO PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA**

Art. 1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Apuí (AM), com os seguintes objetivos:

- I. Contribuir para a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares em Apuí;
- II. Atuar no enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município;
- III. Constituir as bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária.

Art. 2º. A participação do Município de Apuí é indispensável no procedimento de regularização fundiária, como agente de regulação urbana.

Parágrafo Primeiro – A gestão do Programa Municipal de Regularização Fundiária de Apuí caberá à Secretaria Municipal de Obras, Transporte e Urbanismo, de forma coordenada e integrada com demais órgãos responsáveis pelas políticas urbanas e sociais afins e com o apoio da Procuradoria Municipal.

Parágrafo Segundo – A regularização fundiária também poderá ser promovida, em parceria com o Município, pela União, pelo Estado, pelos próprios beneficiários, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

Art. 3º - O Programa Municipal de Regularização Fundiária de Apuí tem como diretrizes metodológicas:

- I. Planejar detalhadamente as ações a serem executadas;



- II. Garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, físico-ambientais e sócio-econômico-organizativos;
- III. Promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas;
- IV. Exercício efetivo do controle do solo urbano, pelo Município.

Art. 4º - Para os efeitos desta lei, considera-se:

- I. Regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização dos assentamentos urbanos 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;
- II. Assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia;
- III. Regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares com predominância de população de baixa renda;
- IV. Regularização fundiária de interesse específico: regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.
- V. Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;
- VI - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
  - a) drenagem de águas pluviais urbanas;
  - b) esgotamento sanitário;
  - c) abastecimento de água potável;
  - d) distribuição de energia elétrica; ou
  - e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- VII - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;
- VIII - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

### **CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 5º - A Regularização Fundiária de Interesse Social será executada em assentamentos irregulares delimitados como Zonas de Especial Interesse Social I (ZEIS I) no Município de Apuí.

Art. 6º - A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS I compreende as áreas de assentamentos subnormais, nas quais o Poder Público deverá ordenar a ocupação por meio de urbanização, regularização fundiária e estabelecimento de parâmetros urbanísticos especiais e outras áreas de ocupação irregular por população de baixa renda, tais como áreas de propriedade pública e/ou privada que sofreram invasões, invasões em áreas de risco de desabamentos e inundações, invasões em áreas de preservação permanente, entre outras ocupações irregulares similares, que deverão ser objeto de projeto de cadastramento,



urbanização e regularização fundiária, bem como projetos de remanejamento integrados a programas habitacionais.

Parágrafo Primeiro - A ZEIS que venham a ser caracterizadas como tal por lei complementar específica, deverão apresentar as seguintes condições prévias:

I - Enquadramento conforme o conceito inerente à classificação legal;

II - Adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;

III - Elaboração de parecer técnico, elaborado pelo Poder Executivo municipal, acerca das possibilidades de urbanização do núcleo, dos aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e sócio-econômicos, para subsídio técnico ao Poder Legislativo;

IV - Manifestação da Comissão Especial instituída pela Portaria n.º 557/2014;

Parágrafo Segundo - Considera-se população de baixa renda aquela com renda familiar de até 06 (seis) salários mínimos.

Art. 7º - As Zonas de Especial Interesse Social I - ZEIS I atenderão aos seguintes objetivos:

I - Adequar a propriedade do solo à sua função social;

II - Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica e urbanística.

Art. 8º - A regularização fundiária de assentamentos precários definidos como ZEIS I atenderá às seguintes diretrizes:

I - Garantia de participação comunitária, assegurando-se a plenitude do exercício da cidadania em todo o processo;

II - Respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público;

III - Garantia das condições de habitabilidade, salubridade e acessibilidade às moradias regularizadas.

IV - Planejamento prévio das intervenções, com abordagem integrada dos aspectos físicos, sociais e jurídicos;

V - Respeito ao patrimônio sócio-cultural e aos investimentos realizados pelos beneficiários, inclusive nas remoções e reassentamentos;

VI - Exercício efetivo do controle do solo urbano, pelo Município.

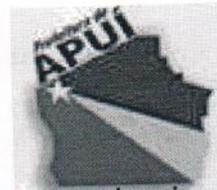
Art. 9º - É instituído o Plano de Intervenção Integrada, cuja elaboração prévia, sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, é obrigatória para a regularização fundiária na ZEIS I.

Art. 10 - O Plano de Intervenção Integrada deverá considerar a abordagem da irregularidade fundiária sob três aspectos: físico-ambiental, jurídico-legal e socioeconômico-organizativo, de forma simultânea e integrada e contendo, no mínimo:

I - levantamento de dados, incluindo levantamento topográfico cadastral, pesquisa dominial e possessória e demais dados necessários para o estudo do assentamento e a demarcação urbanística da área, nos termos da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2.009;

II - diagnóstico integrado, com o mapeamento e a documentação necessários;

III - proposta integrada de intervenção, incluindo alternativas de solução para atendimento da demanda por equipamentos públicos e comunitários e memorial descritivo da poligonal para atualização da delimitação da ZEIS;



IV - hierarquização de intervenções, incluindo cronograma de execução e estimativas de custo.

Parágrafo Único - O Plano de Intervenção Integrada e suas eventuais alterações deverão ser submetidos pelo Poder Executivo Municipal à Comissão Especial instituída pela Portaria n.º 557/2014, para aprovação.

Art. 11 - A implementação do plano poderá se dar por etapas, respeitando-se a hierarquização de ações e as fases nele previstas, salvo em caso de alterações do plano aprovadas pelo Município, ouvida a Comissão Especial.

Art. 12 - A aprovação de parcelamento do solo, na implantação do plano, é condicionada à prévia execução das intervenções físico-ambientais nele previstas.

### SEÇÃO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZEIS I

Art. 13 - Os parcelamentos do solo nas ZEIS I serão aprovados pelo Executivo Municipal a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e art. 47, inciso V da Lei 11.977, de 07 de julho de 2.009.

Art.14 - Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, atendendo os seguintes parâmetros:

- I - somente serão aprovados lotes com área mínima de 80 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);
  - II - somente serão aprovados lotes com frente de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
  - III - os lotes não poderão ter área acima de 675 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- Parágrafo Primeiro - Respeitadas a área mínima e máxima fixadas no caput do artigo e as eventuais necessidades de alargamento de vias, os lotes deverão ser mantidos com suas áreas atuais.

Parágrafo Segundo - Os lotes com área inferior ou superior aos limites acima definidos deverão ser objeto de aprovação pelo Município mediante parecer técnico fundamentado, assinado por urbanista, com anotação de responsabilidade técnica no CREA e que:

- I - ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, condições estas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso, para os lotes com área inferior a 80 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) ou;
- II - justifique a conveniência e/ou necessidade de aprovação de lotes com área superior a 675 m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e cinco metros quadrados).

Parágrafo Segundo - Nos lotes ocupados por mais de uma família, o parcelamento e a titulação serão precedidos de Estudo Básico de Ocupação efetuados com a participação dos moradores, para definição das frações ideais respectivas, quando necessário.

Art. 15 - Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 47% (quarenta e sete por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade do parcelamento;
- IV - em terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham edificações;
- V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção; e
- VI - em áreas estabelecidas por lei como preservação histórica e ambiental, ressalvadas as flexibilizações previstas em lei.

Art. 16 - Fica dispensada a transferência de áreas para fins institucionais, sendo as áreas públicas aquelas determinadas no projeto de parcelamento aprovado, conforme a proposta do Plano de Intervenção Integrada.

Art. 17 - O decreto de aprovação do parcelamento disporá sobre o uso e a ocupação do solo na ZEIS I.

Art. 18 - Em se tratando de área de propriedade privada, tendo havido demarcação urbanística e satisfeitas as condições legais para tal, o Município entregará aos moradores dos lotes o título de legitimação de posse, nos termos do art. 58 da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2.009.

## SEÇÃO II - DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS MUNICIPAIS

Art. 19 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar lotes em áreas públicas municipais, com dispensa de licitação nos termos do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, aos moradores das ZEIS I, mediante as condições seguintes:

- I - os lotes serão alienados em conformidade com suas respectivas áreas definidas e aprovadas no parcelamento;
- II - para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote, comprovadamente de sustentação da economia familiar;
- III - os lotes somente serão alienados a pessoas moradoras do bairro, cadastradas pela pesquisa sócio-econômica realizada nas áreas em questão;
- IV - a titulação se dará preferencialmente mediante termo de Concessão de Direito Real de Uso, podendo ser utilizadas a compra e venda ou a doação, conforme os critérios gerais e uniformes a ser estabelecidos em decreto.
- V - o imóvel só poderá ser alienado pelo beneficiário após 05 (cinco) anos, mantida a finalidade residencial, no caso de moradia, sob pena de revogação da outorga.
- VI - é autorizada a cessão onerosa de uso de lotes já ocupados, na data de publicação desta lei, por edificações de uso não residencial, que não sejam comprovadamente de sustentação familiar de pessoas moradoras do bairro, nos casos em que o uso dado ao imóvel seja permitido pelo decreto de aprovação do parcelamento, ou caso não haja tal regulamentação, caso a atividade seja considerada pelo Executivo, após estudo social com a participação da comunidade, como de interesse local.

Parágrafo Primeiro - A renda porventura arrecadada com a alienação de lotes públicos ou com a cessão onerosa de uso será revertida ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



Parágrafo Segundo - A gratuidade ou onerosidade, o instrumento translativo e outros critérios para as alienações, não previstos nesta lei, serão definidos em decreto regulamentador.

Parágrafo Terceiro - Fica reduzida a 0 (zero) a alíquota do ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) incidente sobre as outorgas autorizadas por esta lei.

Art. 20 - Fica o Executivo autorizado a desafetar, mediante decreto, os bens públicos existentes nas ZEIS, para fins de regularização fundiária.

### **SEÇÃO III – DOS MECANISMOS DEMOCRÁTICOS DE GESTÃO POPULAR DA ZEIS I**

Art. 21 - No início dos processos de elaboração do Plano de Intervenção Integrada da ZEIS I, deverá ser criado o Grupo de Referência da respectiva área.

Art. 22 - O Grupo de Referência poderá ser composto por moradores e representantes de entidades e grupos comunitários formais e informais da área específica e seu entorno.

Parágrafo único - Das reuniões do Grupo de Referência participará, sempre que necessário, um representante da equipe técnica do Município.

Art. 23 - O Grupo de Referência tem as seguintes atribuições:

I - acompanhar a elaboração e a execução do Plano de Intervenção Integrada da ZEIS I em questão, em todas as etapas;

II - acompanhar as ações públicas ou privadas na área, informando ao órgão competente, sempre que necessário, a realização de obras ou a instalação de atividades em desacordo com o Plano de Intervenção Integrada da respectiva ZEIS I;

III - acompanhar a aplicação dos recursos orçamentários e financeiros alocados;

IV - atuar como interlocutor entre a comunidade e o Poder Público, assim como agente multiplicador das informações no processo;

V - acompanhar os processos de regularização fundiária, opinando sempre que solicitado.

Art. 24 - Os membros dos Grupos de Referência das ZEIS I não farão jus a remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

Parágrafo único - Após a conclusão das atividades para as quais o Grupo de Referência foi formado, a permanência e a continuidade do mesmo é de responsabilidade das respectivas comunidades.

### **CAPÍTULO IV – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO**

Art. 25 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de ZEIS, de acordo com as definições desta lei e conforme o disposto na Seção III do Capítulo III da Lei Federal nº 11.977/2009.

Art. 26 - A Regularização Fundiária de Interesse Específico poderá ser implementada mediante Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº



10.257/2001 - Estatuto da Cidade, ou mediante a flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos, nos termos do art. 52 da Lei Federal 11.977/2009, em se tratando de assentamentos já consolidados até 06 de julho de 2.009, onde o percentual de áreas destinadas ao uso público ou a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano impeçam a regularização.

Art. 27- A flexibilização administrativa de parâmetros urbanísticos na Regularização Fundiária de Interesse Específico, nos termos do art. 52 da Lei Federal 11.977/2009, depende do atendimento aos seguintes pré-requisitos:

I — Atendimento aos demais parâmetros urbanísticos para a área, que não o percentual de áreas destinadas ao uso público e a área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

II – Atendimento a condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade das construções existentes.

III – No caso de flexibilização de percentuais de áreas destinadas a uso público, a outorga, ao Município, de terrenos parcelados ou parceláveis, não edificados, em metragem igual ou superior à diferença entre o legalmente exigido e o existente no assentamento a ser regularizado, em área urbana do Município cujo valor venal por metro quadrado seja igual ou superior ao valor médio do metro quadrado do assentamento, conforme a planta de valores do IPTU do exercício anterior à autorização da flexibilização.

IV – No caso de flexibilização de área mínima de lotes a outorga, ao Município, de terrenos parcelados ou parceláveis, não edificados, em metragem igual ou superior à diferença entre a área de cada quadra a ser regularizada e a área resultante da multiplicação da área mínima de lote legalmente vigente, para o local, pelo número de unidades a serem individualizados na mesma quadra, devendo os terrenos outorgados ter valor venal por metro quadrado igual ou superior ao valor médio do metro quadrado da quadra respectiva, conforme a planta de valores de IPTU do exercício anterior à autorização da flexibilização.

Parágrafo Primeiro – Os interessados na regularização deverão apresentar requerimento ao Secretário Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo, instruído com:

- a) relatório técnico elaborado por profissional tecnicamente habilitado, com o diagnóstico da situação a ser regularizada e a proposta de regularização;
- b) levantamento topográfico planialtimétrico;
- c) Projeto do futuro parcelamento;
- d) certidões dominiais ou documentação comprobatória da legitimidade para requerer a regularização;
- e) comprovação documental da viabilidade de atendimento dos requisitos e contrapartidas constantes dos incisos I a V acima;
- f) documentação dominial e autorização de terceiros para outorga dos terrenos da contrapartida, caso estes não pertençam aos interessados.

Parágrafo Segundo – Deferido o requerimento pelo Município, será lavrado termo de ajustamento de conduta para a regularização, com cronograma para cumprimento.



Parágrafo Terceiro – Verificado pelo Município o cumprimento dos requisitos para regularização, será assinalado aos interessados o prazo de 30(trinta) dias para a formalização das outorgas, após as quais será expedido o decreto de aprovação do parcelamento.

Parágrafo Quarto – As áreas recebidas pelo Município em contrapartida serão destinadas à habitação de interesse social.

Art. 28 – A Operação Urbana Consorciada destinada à regularização fundiária de interesse específico será feita nos termos da legislação federal pertinente, atendendo ao seguintes critérios:

I – Em se tratando de assentamentos com predominância de renda familiar entre 06 (seis) e 10(dez) salários mínimos, a contrapartida deverá ser revertida na melhoria urbanística da área do assentamento.

II – Em se tratando de assentamentos com predominância de renda familiar acima de 10(dez) salários mínimos e com infra-estrutura urbana instalada, a operação urbana deverá abranger e delimitar também, no todo ou em parte, outro assentamento, de interesse social, no qual serão aplicados os recursos obtidos com a contrapartida.

#### **CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 29 – O Município, por meio da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo e com o apoio da Procuradoria Jurídica, empreenderá a demarcação urbanística das ZEIS, disponibilizando os recursos necessários, efetuando os levantamentos topográficos, dominiais, as notificações, publicações e demais providências cabíveis.

Art. 30 – O Município buscará, como forma de prevenção da atividade loteadora ilegal, a integração de iniciativas e o compartilhamento de informações com o Registro de Imóveis, o Ministério Público, a Polícia Militar Ambiental, as Associações de Moradores e representantes do Setor Imobiliário local, cabendo ao Secretário Municipal de Obras, Transportes e Urbanismo a gestão de tais informações.

Art. 31 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, e será regulamentada por decreto específico acerca dos critérios de alienação ou cessão de uso de bens públicos

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE APUÍ (AM), EM 10 DE MAIO DE 2016.**

  
**ADIMILSON NOGUEIRA**  
Prefeito Municipal de Apuí