

## **LEI MUNICIPAL Nº 2.707 DE 18 DE DEZEMBRO DE 2007.**

“Institui as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, bem como as normas para regularização fundiária das áreas ocupadas ou não e Cria o Plano Habitacional de Interesse Social - PHIS, e dá outras.”

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA**, Estado de Goiás, aprovou e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

Art. 1º - A presente Lei destina-se a regulamentar as Áreas de Especial Interesse Social e criar o Plano Habitacional de Interesse Social, que compreende o Programa de Regularização Fundiária, fixando normas para propiciar às famílias, com menor poder aquisitivo, acesso a terra urbanizada e a moradia digna.

Parágrafo único – Entende-se moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo-se padrões mínimos de habitabilidade.

Art. 2º - Entende-se por Áreas de Especial Interesse Social as áreas de terras destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária e do Programa de Habitação Popular de interesse social, destinado às famílias de baixa renda, enquadrando-se nesta categoria as áreas ocupadas por assentamentos precários, bem como as áreas ociosas ou vazias que possam ser utilizadas para produção de habitação.

§ 1º – Assentamentos precários são espaços urbanos ocupados ilegalmente como as favelas, loteamentos clandestinos ou irregulares e as subhabitações, assim considerada a unidade residencial subdividida para habitação coletiva multifamiliar.

§ 2º – Entende-se por espaços vazios as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes ou habitações populares.

§ 3º – Entende-se por áreas ociosas os espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória, de conformidade com o Plano Diretor Municipal.

Art. 3º -Entende-se por Regularização Fundiária o processo de intervenção pública em áreas ocupadas precariamente por população de baixa renda, definido como um conjunto de ações, sob os aspectos jurídicos, físicos e sociais, que visam à melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade de vida e sociais, bem como o acesso a terra e à edificação legalizada, implicando, necessariamente, na melhoria do ambiente urbano e no resgate da cidadania de seus moradores.

§ 1º – O Programa de Regularização Fundiária somente será implantado em assentamentos precários cuja ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse e consolidados até 31 de dezembro de 2007.

§ 2º – O processo de Regularização Fundiária abrange aspectos de abordagens específicas e integradas, devendo ser realizada por equipe inter e multidisciplinar.

Art. 4º – O Plano Habitacional de Interesse Social deverá, obrigatoriamente, criar uma relação compartilhada entre o Poder Público Municipal, através de seus agentes, e a comunidade beneficiária visando alcançar, de forma integrada e co-responsável, a partir de ações inter e multidisciplinares, a promoção do desenvolvimento pessoal e comunitário daquele grupo social.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL**

Art. 5º -As Áreas de Especial Interesse Social – AEIS deverão ser delimitadas pelo Poder Público Municipal, por ato do Chefe do Poder Executivo, para Programas de Produção de lotes e Habitações Populares ou para Programas de Regularização Fundiária, nos termos do artigo 2º da presente Lei, tendo como objetivos gerais:

I -aumentar a oferta de moradia para as famílias de baixa renda;

II – combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários;

III – induzir o repovoamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de habitação popular, otimizando a infra-estrutura urbana existente;

IV – promover o acesso ao solo urbano e a moradia legalizada;

V -a inclusão social a partir de ações de promoção de geração de emprego e renda, a cargo do órgão municipal competente;

VI – implementar infra-estrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana;

Parágrafo único -As AEIS podem ser delimitadas em áreas públicas ou privadas.

Art. 6º. Têm competência para solicitar a delimitação de novas AEIS:

I - Secretaria Municipal de Regulação Urbana;

II - Instituto de Planejamento Municipal;

III-Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável;

IV - Cooperativas e Associações Habitacionais;

V - Entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como AEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica;

VI - Proprietários de áreas passíveis de delimitação como AEIS.

Parágrafo Único. Os pedidos de delimitação de AEIS, tramitarão através de processos administrativos no Executivo Municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 7º – O Programa de Regularização Fundiária tem como objetivos específicos:

I – integrar à cidade formal, as áreas marginalizadas da cidade, bem como, seus moradores, possibilitando a ocupação do solo urbano dentro das regras legais;

II - previsão de serviços públicos, infra-estrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer e integração do tecido urbano informal à cidade formal, quando houver viabilidade técnica;

III - introdução de mecanismos de gestão participativa para a sustentabilidade dos assentamentos que serão regularizados;

IV - preservação ambiental a partir de ações direcionadas tanto à educação ambiental quanto a requalificação das áreas degradadas;

V - estabelecimento de padrões desejáveis de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes, funcionando como um instrumento de inibição contra as ações especulativas do mercado;

VI – enfraquecer o estigma existente em relação aos assentamentos precários, fortalecer a auto-estima, reconhecendo os direitos de cidadania de seus moradores;

VII - introduzir serviços, equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, mínima, melhorando as condições de vida dos moradores do local;

Art. 8º - A delimitação das AEIS, para efeitos de Programa de Regularização Fundiária, só poderá ser feita após o cumprimento das seguintes etapas:

I - levantamento nos assentamentos precários que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Cadastro do grupo familiar, com a identificação de seus membros e da sua condição sócio-econômica;
- b) levantamento topográfico cadastral dos lotes e das edificações existentes na área de intervenção;
- c) situação fundiária;
- d) condições topográficas;
- e) caracterização das áreas de risco;
- f) infra-estrutura existente;
- g) sistema viário e transporte público existente;

Parágrafo único – Entende-se como grupo familiar o conjunto de pessoas que convive em determinado lugar e se acham unidos, ou não, por laços consangüíneos, cuidando um dos outros e encontrando-se, dialeticamente articulados com a estrutura social na qual está inserido.

II – diagnóstico e projetos para a área a ser regularizada, contendo, no mínimo:

a) as irregularidades fundiárias existentes a partir dos levantamentos realizados na primeira etapa com a análise físico-ambiental, determinando as condições de segurança e de sustentabilidade ambiental das edificações, bem como a avaliação da necessidade de relocação;

b) definição dos instrumentos possíveis de serem utilizados para a solução das irregularidades;

c) plano de remoção de moradores, quando necessário.

Art. 9º -São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite a AEIS e promova o Programa de Regularização Fundiária:

I – que a renda familiar não exceda a três salários mínimos;

II – que a área ocupada pelo grupo familiar a ser beneficiado não ultrapasse a 250m<sup>2</sup> de área projetada, tendo em vista a declividade de até 30% (trinta por cento);

III – que nenhum dos membros do grupo familiar possua outro imóvel, rural ou urbano;

IV -comprovação, através de provas documentais ou testemunhais, que, sua posse no imóvel, ocorreu antes do dia 31 de dezembro de 2007;

V – que o mesmo grupo familiar não foi beneficiado, anteriormente, por nenhum Programa de Regularização Fundiária Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo único – Os membros do grupo familiar deverão assinar declarações, que serão objeto de regulamentação, onde deverá constar que, a falsidade nas informações implicará na devolução, ao Fundo Municipal de Habitação, dos valores gastos na regularização do imóvel, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 10 - Após o levantamento a que se refere o artigo 5º, e verificado o preenchimento dos requisitos essenciais, determinados no artigo 6º, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a AEIS e o prazo para a apresentação, à comunidade, do Plano Urbanístico Especifico -PUE.

§ 1º – O PUE será elaborado em conjunto com a comunidade interessada.

§ 2º – Após a aprovação, pela comunidade do PUE, serão elaborados os projetos de parcelamento do solo e os projetos complementares, bem como a forma de regularização das edificações existentes.

§ 3º – Após o cumprimento de todas as etapas de elaboração do PUE o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, legitimará o PUE.

§ 4º – Após a delimitação da Zona de Especial Interesse Social para fins de Regularização Fundiária somente será permitida a permanência das ocupações irregulares já existentes, desde que estas não acarretem risco à vida, ao meio ambiente e nem impossibilitem a execução do Plano Urbanístico Específico para Regularização Fundiária.

## **SEÇÃO I**

### **Das Edificações**

Art. 11 – Nas áreas apontadas como de Área de Especial Interesse Social, as edificações, para serem regularizadas, deverão ter estabilidade estrutural e ausência de qualquer tipo de risco que possa comprometer a edificação, que será verificada por profissional competente.

Art. 12 – Na hipótese de a edificação não apresentar as características apontadas no artigo anterior, o possuidor poderá:

I – fazer reformas que impliquem na habitabilidade, que deverá ser acompanhado por profissional competente; ou,

II – edificar nova residência, que deverá ter acompanhamento de um profissional responsável.

§ 1º – As diretrizes para reformas ou nova edificação serão apontados pelos técnicos do órgão responsável pelo Programa de Regularização Fundiária, em razão das características locais, apontados no PUE.

§ 2º – O órgão competente analisará o pedido de reforma ou nova edificação, emitindo o alvará correspondente, a partir dos limites traçados no PUE, devendo, o pedido conter autorização do técnico responsável pelo Programa de Regularização Fundiária.

## **SEÇÃO II**

### **Do Plano Urbanístico específico para Regularização Fundiária**

Art. 13 -O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária – PUE – tem como objetivo organizar os

espaços habitáveis nas AEIS, de modo a garantir a melhoria de vida da população residente, devendo conter:

I – diretrizes e índices urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como sua edificação, além da infraestrutura urbana, respeitada as normas técnicas pertinentes;

II - análise da condição jurídica da ocupação, em face da legislação que rege a matéria;

III – previsão de fontes de recursos;

IV – cronograma de implementação da Regularização

Fundiária.

§ 1º – A infra-estrutura urbana, referida no inciso I deste artigo, refere-se aos 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, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, fornecimento de energia elétrica em baixa tensão e 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;

§ 2º – A análise jurídica da ocupação deverá identificar os instrumentos jurídicos/administrativos que deverão ser utilizados para a concessão de título de propriedade ou de cessão de uso.

Art. 14 – O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária – PUE – não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, com cota inferior a 12,00 metros;

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

III -em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

IV -nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

V - nas áreas encravadas, assim entendidas aquelas que não se comunicam com nenhuma via pública, nem mesmo por servidão de passagem;

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

#### **CAPÍTULO IV**

### **ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES**

Art. 15 -A delimitação das AEIS, para efeitos de Produção de Lotes ou Habitações Populares será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto, podendo abranger espaços vazios ou ociosos, públicos ou privados e atenderão grupos familiares de até cinco salários mínimos.

Art. 16 – A delimitação da Aeis dependerá de aspectos preliminares a serem analisados por técnicos do órgão competente, com parecer favorável, tendo, no mínimo, análise dos seguintes aspectos:

I – situação e localização da área;

II – infra-estrutura;

III – topografia;

IV -aspectos ambientais;

V – forma de produção de lotes ou unidades habitacionais;

VI - viabilidade financeira e condições de obtenção de recursos.

§ 1º – Após a análise da área, desde que haja parecer favorável, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a Aeis e legitimará o Plano Urbanístico Específico para Produção Lotes ou Habitação Popular.

§ 2º -Após a publicação do decreto, o órgão municipal competente, deverá, na hipótese de tratar-se de iniciativa pública, lançar Edital de Licitação para a elaboração dos projetos pertinentes para a realização da obra.

#### **SEÇÃO I**

### **Do Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares**

Art. 17 – O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares deverá conter, no mínimo, as seguintes características:

I – índices urbanísticos do lote com:

a) coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (dois);  
b) lote mínimo de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

c) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

II – índice do sistema viário com gabarito mínimo de 8 metros;

III - previsão de fontes de recursos;

§ 1º – A infra-estrutura urbana, referida no inciso I e II deste artigo refere-se aos 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, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais.

Art. 18 – O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas atestando a viabilidade da urbanização;

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

## **SEÇÃO II**

### **Dos Critérios para Venda de Lotes ou Habitações Populares**

Art. 19 – O critérios para a venda de lotes e habitações populares deverá seguir a legislação municipal que rege a matéria e/ou por regulamento a ser baixado por decreto do poder executivo.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 20 – O órgão municipal competente deverá levar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável os Programas Habitacionais de Interesse Social a serem implementados, juntamente com a planilha de custos estimativa, para sua aprovação.

Art. 21 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável deverá aprovar depois de cumpridas as etapas estabelecidas nos artigos 11 e 15 desta Lei, o custo para implantação do projeto especificado no PUE.

Art. 22 – A iniciativa privada poderá implementar Programas Habitacionais desde que, aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável e de conformidade com o estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único – Após a aprovação, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável, dos projetos da iniciativa privada, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a AEIS, determinando o prazo máximo para a conclusão das obras.

Art. 23 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a assinar convênios, a título de cooperação, com entidades públicas ou privadas com o objetivo de viabilizar o Plano Habitacional de Interesse Social, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável.

Art. 24 – Nas áreas de intervenção, referente ao Programa de Regularização Fundiária, após a delimitação da AEIS, serão priorizados o fornecimento de serviços básicos de energia elétrica em baixa tensão, abastecimento de água potável e tratamento ou coleta de esgoto sanitário, desde que autorizado pelo responsável do Programa de Regularização Fundiária.

Art. 25 – Esta Lei será regulamentada, no que couber, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após sua publicação.

Art. 26 – Ficam convalidados com força de lei os decretos do Poder Executivo expedidos de 01 a 31 de dezembro de 2007 que contenham matéria abrangida pela presente lei para atender exigência Federal ou Estadual.

Art. 27 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a 01 de dezembro de 2007, revogando-se as demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Aparecida de Goiânia, aos Dezoito dias do Mês de Dezembro de Dois Mil e Sete.

**JOSÉ MACÊDO DE ARAUJO**  
PREFEITO MUNICIPAL

**WALTER DE CARVALHO E SILVA**  
SEC. EXECUTIVO

**MARCELO RIBEIRO FERNANDES.**  
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO.