



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

LEI Nº. 1.393/PMMA/2015.

“DISPÕE SOBRE AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS E ACRESCENTA O INCISO IX AO ART. 8º DA LEI Nº. 044/PMMA/1993 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA-RO NEURI CARLOS PERSCH, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, EM CONSONÂNCIA COM AS LEIS Nº 11.977/2009 E Nº. 10257/2001, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA-RO. APROVOU, E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Esta lei regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Ministro Andreazza, instituídas como instrumento de diretriz da Política Municipal de Habitação, delimitada pela Lei de Uso e Ocupação do solo, prevista pela Lei Federal nº. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), objetivando instituir os respectivos Planos de Urbanização e estabelecer critérios urbanísticos e de edificação para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

Art. 2º. Para todos os efeitos, esta lei estabelece normas de ordem pública e interesse social, que visam promover a inclusão sócio espacial da população dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, e redefine as formas legais de acesso ao solo urbanizado e à moradia digna, regulando o uso e a ocupação do solo urbano em favor do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, procurando melhorar a qualidade de vida na cidade.

§ 1º- Na execução da política de desenvolvimento urbano, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, a Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), bem como da Lei 11.977/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV) será aplicado o previsto nesta lei.

§2º- As normas especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social regem-se pela presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária da legislação municipal.

Art. 3º. Para fins de aplicação desta lei, ficam definidas as seguintes expressões:

I-Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): parcela de área urbana instituída destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, incluindo a



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

recuperação de imóveis degradados e sujeitas a regras específicas de parcelamento uso e ocupação do solo.

II- Conjuntos Habitacionais: “São todos os empreendimentos habitacionais nos quais seja prevista a oferta de moradias prontas ou evolutivas para os adquirentes, independente da tipologia e morfologia do parcelamento do solo (sejam com lotes ou datas destinados ao uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte ou multifamiliar)”.

III-Loteamentos Habitacionais: “São todos os empreendimentos habitacionais cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo seja propícia ao uso unifamiliar, no qual não seja prevista a oferta de moradias prontas ou evolutivas para os adquirentes.”

IV-Habitação de Interesse Social (HIS): unidade habitacional construída, adequada ou reformada, cuja demanda será destinada à família com renda mensal menor ou igual ao equivalente a 6 (seis) salários mínimos, nos termos do disposto no Capítulo IV desta lei.

V-Habitação de Mercado Popular (HMP): unidade habitacional destinada a família com renda mensal acima de 6(seis) salários mínimos a até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos, nos termos do disposto no Capítulo IV desta lei.

VI-Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): loteamentos destinados à construção de futuras unidades habitacionais, ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à habitação de interesse social - HIS, habitação de mercado popular – HMP, com ou sem usos complementares não residenciais, estando em lotes contíguos ou não, cuja demanda será definida da seguinte maneira:

- a) Até 6 (seis) salários mínimos: pelo poder público municipal a demanda de 0 a 3 salários mínimos e por ambos, poder público e ou iniciativa privada a de 3 a 6 salários mínimos;
- b) Acima de 6 (seis) a 10(dez) salários mínimos pelo poder público ou pela iniciativa privada.

VII-Segmentos Populacionais Socialmente Vulneráveis: população de baixa renda distribuídas nas faixas de renda familiar de 0 a 3 (três) s.m.

VIII-Uso Misto: aquele constituído pelo uso residencial e não residencial simultaneamente, sendo não incômodo na mesma edificação, lote ou data.

IX-Regularização Fundiária: é o procedimento adotado para ordenar e desenvolver as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo ao cidadão o direito à moradia digna e estabelecendo com precisão de quem é a posse da terra para, depois, legitimá-la ou regularizá-la, garantindo segurança social e jurídica aos segmentos populacionais socialmente vulneráveis.

Art. 4º. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) têm por objetivo:

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



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

II-Universalizar o direito à moradia e à cidade ecologicamente equilibrada, garantindo as condições adequadas de higiene, conforto e segurança às famílias de segmentos populacionais socialmente vulneráveis;

III-Incluir os segmentos populacionais socialmente vulneráveis, de forma a combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários, em manifesto prejuízo à ordenação do território, bem-estar e qualidade de vida urbana;

IV-Evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

V-Corrigir ou exigir que se corrijam situações que coloquem em risco a vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;

VI-Integrar à cidade os assentamentos habitacionais precários dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;

VII-Induzir o repovoamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, de modo a ampliar a oferta de terra para moradia dos segmentos populacionais socialmente vulneráveis e otimizar a infraestrutura urbana existente;

VIII-Implementar infraestrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana; e

IX-Favorecer a recuperação ambiental de áreas degradadas;

X-Propiciar a geração de trabalho e de renda aos moradores que se encaixem no perfil de segmentos socialmente vulneráveis nas proximidades dos locais de moradia.

Art. 5º. As ZEIS, tratadas pela presente lei, subdividem-se de acordo com sua localização e características de uso e ocupação do solo, nas seguintes categorias:

I-ZEIS 1: áreas públicas ou privadas ocupadas informalmente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária, urbanística e jurídica, conforme estabelecido nesta lei.

II-ZEIS 2: áreas de conjuntos habitacionais irregulares e parcelamentos irregulares e até clandestinos, de interesse social, e preferencialmente, dos



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

segmentos populacionais socialmente vulneráveis, executados pelo público ou empreendedores particulares, que têm possibilidade de regularização de imóveis conforme legislação vigente.

III-ZEIS 3: glebas e terrenos não parcelados ou não edificados, não utilizados ou subutilizados para fins urbanos, bem como edificações não utilizadas ou subutilizadas, localizados prioritariamente em áreas onde há infraestrutura urbana ou em terrenos nos quais, há interesse de promover programas habitacionais de interesse social.

§ 1º. Nas ZEIS dos tipos 3, os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS deverão ter a seguinte distribuição: no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do total de unidades para HIS, sendo que pelo menos 2/3 (dois terços) das unidades habitacionais de interesse social (HIS), atenderão demanda de 0 a 3 (zero a três) salários mínimos e o restante para outros usos compatíveis, conforme disposto nesta lei.

§ 2º. – Serão permitidos nas ZEIS, empreendimentos mistos, de unidades habitacionais construídas e lotes urbanizados, no entanto, uma vez aprovado o empreendimento como EHIS, fica vedada a anexação ou subdivisão de áreas em desconformidade com os fins específicos desta lei, por pelo menos 10 anos.

Art. 6º. O município poderá promover a Regularização Fundiária, em áreas urbanas consolidadas, cuja ocupação apresente uma densidade de no mínimo 50 (cinquenta) habitantes por hectare, e que não haja óbices do ponto de vista ambiental, não sendo em área de risco.

Art. 7º. Na anexação de uma ou mais áreas que envolvam glebas ou terreno em zonas diferentes e que pelo menos uma delas seja ou esteja em ZEIS, o resultado da anexação será sempre a unificação de todas as áreas como ZEIS.

Art. 8º. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS poderão ser:

- I. Em um único terreno;
- II. Em mais de um terreno, sendo contíguos ou não.

Parágrafo único. Aos empreendimentos contidos em ZEIS, exceto em ZEIS 2, a aprovação de loteamentos, de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso ou modalidade de parcelamento, deverá observar os seguintes parâmetros para EHIS.

I – Área de Quadra:

- a) Área de quadra máxima: 20.000,00m²;

II – Área do Lote ou data:

- a) Área mínima do lote ou data individualizado: 150m², vedada a subdivisão cujo resultado seja inferior a 125m².



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

b) Para Casas Sobrepostas ou apartamentos, fração ideal mínima de terreno: 50m²;

III – Número de Unidades:

- a) Número máximo de unidades por condomínio: 150;
- b) Número de unidades para deficiente físico: 3%

IV – Ocupação:

- a) Taxa de Ocupação: 70% (setenta por cento);

V – Testada e recuos:

- a) Testada mínima: 5,00m (cinco metros) para habitação unifamiliar e 4,00m (quatro metros) para casas sobrepostas;
- b) Recuo de frente: 4,00m (quatro metros);
- c) Recuos laterais e fundos:
 - c.1)- 1,5m (um metro e cinqüenta centímetros) para faces com aberturas em edificações com até 2 pavimentos ou até 7,5m de altura.
 - c.2)- 2,5m para edificações acima de 2 pavimentos ou acima de 7,5m de altura.
- d) Recuo mínimo entre edificações de:
 - d.1)- 3 a 4 pavimentos : 5m ;
 - d.2)- Acima de 4 pavimentos: 6m.

VII- Vagas de Estacionamento

- a) Vagas de Estacionamento: 01 (uma) para cada unidade, sendo que nas casas unifamiliares e sobrepostas a vaga poderá ser alocada no recuo frontal;

VIII – Área Útil:

- a) Unidades Horizontais: área útil mínima de 36 m²;
- b) Unidades Verticais: área útil mínima 39 m²;

Art. 9º. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social em área de ocupação consolidada prescinde da elaboração de Plano de Urbanização específica para intervenção em cada área, que deverá ser aprovado mediante Decreto do Poder Executivo..

Art. 10. 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 infra-estrutura urbana, respeitadas as normas técnicas pertinentes;

II- diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:

- a) análise físico-ambiental;
- b) análise urbanística com levantamento planialtimétrico;
- c) caracterização socioeconômica da população residente;

III- os projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais,



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

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, 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;

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

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

VI- 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;

VII- previsão de fontes de recursos para execução dos projetos da ZEIS.

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

Art. 11. 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.12. 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. 13. Quando for necessária a implantação de novos loteamentos em ZEIS, o projeto de parcelamento, 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 aqueles 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;



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MINISTRO ANDREAZZA
Lei de Criação nº. 372, 13/02/92

- 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.

Art. 14. Acrescenta o inciso IX ao artigo 8º da Lei nº044/PMMA/1993, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 8º** - A Área Urbanização (AU) será dividida nas seguintes zonas:

- I –
- II –
- III –
- IV –
- V –
- VI –
- VII –
- VIII –
- IX-Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)”

Art. 15. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos retroativos a 02/01/2015, revogadas as disposições em contrário.

Ministro Andreazza-Ro., 20 de janeiro de 2015

NEURI CARLOS PERSCH
Prefeito Municipal

ROSEANE MARIA VIEIRA TAVARES FONTANA
Advogada do Município - OAB/RO 2209