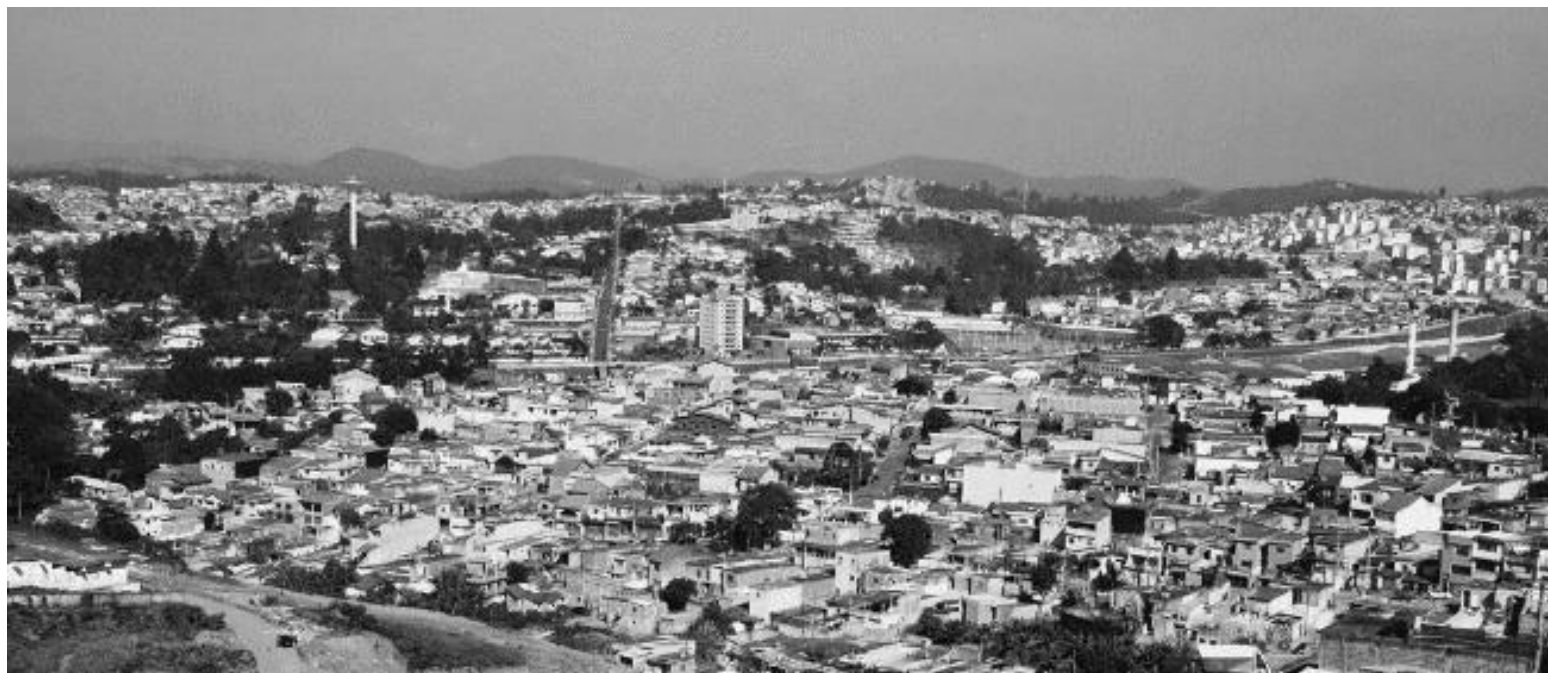




Prefeitura Municipal de
Ferraz de Vasconcelos

Revisão do PLANO DIRETOR DE FERRAZ DE VASCONCELOS

RELATÓRIO 01 – 2014



São Paulo

Dezembro 2014



IDENTIFICAÇÃO

RELATÓRIO: 01 – 2014

DATA: 17 de dezembro de 2014

CONTRATO Nº

CONTRATANTE:

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Secretaria de Planejamento – Rua Rui Barbosa, 295 – Vila Romanópolis –

CEP 08590-200 – Ferraz de Vasconcelos – Estado de São Paulo

PROPONENTE:

Fundação de Estudos e Pesquisas Aquáticas – FUNDESPA

Av. Afrânio Peixoto, 412 – Butantã

CEP: 05507 000 – São Paulo, SP

Fone: (11) 3816 2737

Contato: Bauer Rachid

End. Elet.: bauer@fundespa.org.br



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	01
2. INTRODUÇÃO	02
3. RELAÇÃO DE MATERIAL RECEBIDO DA PMFV	05
4. COMPILAÇÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL REFERENTE AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	09
4.1. LEI COMPLEMENTAR Nº 175/2006	09
4.2. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	20
4.3. CORREDOR METROPOLITANO PERIMETRAL – EMTU	64
5. ANEXOS/COLETANEA DE LEIS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS	68
5.1. ESTATUTO DA CIDADE E LEGISLAÇÃO CORRELATA	69
5.2. LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 – ESTATUTO DA CIDADE	74
5.3. LEI FEDERAL 6.766/79 – LEI LEHMANN	100
5.4. LEI ORGÂNICA DE FERRAZ DE VASCONCELOS (resumo)	122
5.5. LEI ESTADUAL 9.866/97 – PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS	129
5.6. LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 048/94 – (PD e normas)	153
6. ATA DA REUNIÃO INTERSECRETARIAL DE 10/12/14	156
7. CRONOGRAMA DE ATIVIDADES	160
8. CRÉDITOS	161

1. APRESENTAÇÃO

A FUNDAÇÃO DE ESTUDOS E PESQUISAS AQUÁTICAS - FUNDESPA, constituída em 1989 pelos docentes, técnicos e alunos do Instituto Oceanográfico da Universidade de São Paulo - IOUSP, é uma instituição de caráter educacional e científico, de direito privado e sem fins lucrativos, voltada ao estudo, pesquisa e desenvolvimento de projetos ambientais, principalmente em ambientes costeiros.

A FUNDESPA vem atuando em diferentes projetos tanto no ambiente costeiro quanto terrestre, em diversas regiões do país. Sua equipe técnica tem realizado ao longo dos seus 23 anos de atividades, coletas e análises em corpos d'água como no presente caso, realizando caracterizações, diagnósticos, monitoramentos e projetos de planejamento ambiental. A equipe é formada basicamente por Oceanógrafos, Biólogos, Químicos, Engenheiros, Arquitetos Urbanistas, Advogados Ambientalistas e demais profissionais com elevado grau de especialização nas suas áreas de atuação. Em geral, Pesquisadores e Professores da USP e de outras universidades, além de doutores egressos dessas instituições.

Dessa forma, em atendimento às etapas previstas nesse contrato, é encaminhado o relatório R01-2014 conforme o Termo de Referência nº..... da Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos.

2. INTRODUÇÃO

É sabido que o processo de urbanização que deu origem à Região Metropolitana de São Paulo ocorreu combinando ocupação espacial acelerada, estruturação desordenada e altas taxas de crescimento demográfico. Mesmo nos municípios que possuem uma estrutura econômica mais consolidada evidencia-se a segregação sócio espacial em nível significativo. Isso ocorre de maneira mais patente onde os núcleos urbanos foram resultado da ação do fracionamento intenso da terra, combinado com a ocupação desregulamentada e ausência de infraestrutura.

Os elementos e forças que estabeleceram esse padrão de ocupação em Ferraz de Vasconcelos não mais se fazem presentes com a intensidade do passado, mas ainda são visíveis as consequências da não regularização da terra urbana e os assentamentos resultantes do mercado forma e informal com índices muito baixos de qualidade urbana e ambiental. Sem contar com o comprometimento de espaços preciosos para o abastecimento da população local e regional, tanto de alimentos quanto de água.

Tais problemas exigem a implementação de políticas públicas objetivas, exequíveis e estratégicas, objetivos maiores que a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Ferraz de Vasconcelos deverá subsidiar.

Assim sendo, essa revisão, que se inicia com o presente relatório que traz a compilação e organização dos dados disponíveis, enquadra-se nos princípios consagrados na Constituição de 1988, que em seus artigos 182 e 183 definiram o Plano Diretor como instrumento básico da política municipal de desenvolvimento urbano, posteriormente regulamentados pela Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que estabeleceu as diretrizes gerais da política urbana.

Nos termos do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor foi definido como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento social e de

ordenamento da expansão urbana do município. Assim sendo, dois artigos sintetizam de maneira objetiva os aspectos mais relevantes dessa política urbana:

Capítulo I – Diretrizes Gerais, o Estatuto da Cidade estabelece os parâmetros que devem orientar a construção da política urbana, em todas as instâncias do poder público.

Diretrizes constantes no Art. 2º

I - Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

De acordo com os princípios e objetivos do Estatuto da Cidade, o planejamento territorial define as melhores maneiras de se ocupar o sítio do município, prevendo a localização de atividades e usos, tanto no presente como no futuro. Essas definições, elaboradas com a participação dos habitantes, entidades e associações, convertem a cidade em benefício para todos moradores e usuários, contribuindo para a utilização dos recursos disponíveis de forma democrática e sustentável.

Em particular, a metodologia adotada para a revisão do Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos, de que faz parte este Relatório 01-2014, incorpora extenso conteúdo cartográfico temático que estabelece espacialmente potencialidades e condicionantes ambientais para as ações de intervenção no território municipal, sejam públicas ou privadas.

De maneira sintética, o Plano Diretor Participativo deverá abranger os seguintes fases/etapas/produtos:



1 - Leituras técnicas e comunitárias

I - Levantamento de dados e informações

- Atualização de dados socioeconômicos (IBGE, SEADE, PMFV)
- Reuniões técnicas com as secretarias municipais
- Demandas sociais e reuniões setoriais
- Políticas públicas e projetos

II - Conhecimento do território

- Trabalho de campo, visitas técnicas, levantamentos *in loco*
- III- Síntese, Diagnóstico, Audiência Pública I

2 – Proposição

I - Elaboração do documento técnico

II - Elaboração da minuta de Lei

III - Audiência Pública II

IV - Consolidação para encaminhamento à Câmara Municipal

3. RELAÇÃO DO MATERIAL RECEBIDO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS

Os dados disponibilizados através da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos até a presente data foram analisados e compilados, e seu conjunto sistematizado constitui a base de dados sobre a qual se apoia a revisão do Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos.

Para tanto, foram fornecidos os seguintes documentos.

3.1. Planos:

3.1.1. Plano de metas

3.1.2. Plano de investimentos

3.1.2.1. Propostas econômico-financeiras;

3.1.2.2. Relatório de bens e direitos;

3.1.2.3. Indicadores de desempenho.

3.1.3. Plano municipal de saneamento

3.1.3.1. Plano diretor de abastecimento de água;

3.1.3.2. Estratégia de compatibilização.

3.1.4. Plano municipal de habitação, contendo:

3.1.4.1. Relatório técnico;

3.1.4.2. Plano de ação;

3.1.4.3. Relatório do Plano local de habitação de interesse social;

3.1.4.4. Registro fotográfico da audiência pública da apresentação do Plano de ação;

3.1.4.5. Mapa com núcleos de HIS (Arquivo DWG com data de 2011);



- 3.1.4.6. Mapa de ZEIS a serem grafadas, referente ao plano de habitação (Arquivo DWG com data de 2011);
 - 3.1.4.7. Mapa de vazios urbanos e custo da terra por zona fiscal (Arquivo PDF e DWG com data de 2011);
 - 3.1.4.8. Quadro geral dos programas, ações e metas – Plano de ação;
 - 3.1.4.9. Quadro geral dos indicadores de atendimento as metas das ações dos problemas encontrados – Plano de ação;
 - 3.1.4.10. Quadro geral das fontes de financiamento – Plano de ação de HIS
 - 3.1.4.11. Quadro geral: diretrizes e objetivos; recursos e fontes de financiamento; problemas encontrados; ações propostas e respectivos responsáveis; metas e indicadores;
 - 3.1.4.12. Quadros prioritários de atendimento: bloco 01, 02 e 03.
- 3.2. Projetos
- 3.2.1. Mobilidade - Corredor Metropolitano – BRT (em desenvolvimento)
 - 3.2.1.1. Apresentação da proposta do Corredor Metropolitano;
 - 3.2.1.2. Mapa de desapropriações (imagem/foto aérea e arquivo DWG);
 - 3.2.1.3. Mapa funcional com foto aérea;
 - 3.2.1.4. Relatório do BRT;
 - 3.2.1.5. Estudo de projetos para obras e desapropriações (arquivo DWG)
 - 3.2.1.6. Estudo de projetos para Cicloviás (arquivo DWG)
 - 3.2.1.7. Estudo de projetos para obras (arquivo DWG)
 - 3.2.1.8. Apresentação do estudo de Mobilidade Urbana;
 - 3.2.1.9. Tabelas com valores de desapropriação;
 - 3.2.1.10. Carta consulta – PAC Mobilidade Média Cidades;

3.2.1.11. Legislação – Uso e ocupação do solo

3.3. Leis:

3.3.1. Lei 731/1969 – Plano Diretor

3.3.2. Lei 1057/1978 – Plano Diretor

3.3.3. Lei 1791/1989 – Ampliação dos limites estabelecidos para a construção de habitações;

3.3.4. Lei Complementar 048/1994 – Dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da codificação e normas para loteamentos e sistema de zoneamento;

3.3.5. Lei 175/2006 – Plano Diretor

3.4. Mapas:

3.4.1. Mapa da Zona Urbana – Vazios urbanos (Arquivo em DWG de 05/01/2013);

3.4.2. Mapa de Sistema Viário + Equipamentos Públicos (Arquivo em DWG de 05/01/2013);

3.4.3. Mapa de córregos, área de intervenção e zoneamento (Arquivo em DWG de 2011);

3.4.4. Mapas com as Zonas fiscais (Arquivos em DWG de 2009);

3.4.5. Mapa com o perímetro urbano e rural (Arquivo em DWG de 2005).

3.5. Proposta de Revisão 2013/2014 (texto provisório, registra algumas discussões anteriores que visavam a revisão do PD).

3.6. Dados da Empresa Municipal de Planejamento - EMPLASA

3.6.1. Cartografia de CDHU dos Municípios:

3.6.2. Ferraz de Vasconcelos

3.6.3. Itaquaquecetuba



3.6.4. Mauá

3.6.5. Poá

3.6.6. São Paulo

3.6.7. Suzano

4. COMPILAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E PLANOS MUNICIPAIS REFERENTES A USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E HABITAÇÃO

4.1. Lei complementar nº 175 – 18 de outubro de 2006

Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos

4.1.1. Estrutura básica

Título I – Disposições Preliminares

Título II – Dos princípios fundamentais

Capítulo I – Dos Conceitos, princípios e premissas

Capítulo II – Dos Objetivos

Capítulo III – Dos instrumentos do Plano Diretor

Capítulo IV – Da Gestão Participativa

Título III – Da função social da propriedade

Capítulo I – Disposições Preliminares

Capítulo II – Dos Instrumentos

Capítulo III – Da intervenção pública na Propriedade Urbana

Título IV – Do Ordenamento Territorial

Capítulo I – Dos Objetivos do Ordenamento Territorial

Capítulo II – Do Macrozoneamento

Seção I – Das Macrozonas

Seção II – Da Macrozona Rural

Seção III – Da Macrozona Central

Seção IV – Da Macrozona de Estruturação Urbana I



Seção V – Da Macrozona de Estruturação Urbana II

Capítulo III – Das Zonas Especiais

Seção I – Das tipologias das Zonas Especiais

Seção II – Das Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS

Seção III – Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA

Seção IV – Das Zonas de Especial Interesse Cultural – ZEIC

Seção V – Das Zonas de Especial Urbanização Específica – ZEUE

Capítulo IV – Do Ordenamento Urbano

Seção I – Das áreas urbanas e de expansão urbana

Seção II – Do sistema viário Municipal e Mobilidade urbana

Seção III – Dos processos de Urbanização e Parcelamento do Solo

Seção IV – Do estudo de impacto de vizinhança

Título V – Das Políticas Municipais

Capítulo I – Do Conselho da Cidade

Capítulo II – Da Política de Desenvolvimento Urbano e Municipal

Capítulo III – Dos Planos de Desenvolvimento

Capítulo IV – Da Política Habitacional

Seção I – Diretrizes Específicas

Seção II – Dos instrumentos da Política Habitacional

Seção III – Do fundo Municipal de Habitação e desenvolvimento urbano

Seção IV – Do plano Municipal de Habitação

Seção V – Da regularização Fundiária e Urbanística

Seção VI – Dos projetos habitacionais



Capítulo V – Da Política Ambiental

Seção I – Diretrizes Gerais

Seção II – Dos instrumentos da Política Ambiental

Seção III – Do Conselho Municipal do Meio Ambiente

Título VI – Dos Serviços Públicos Municipais

Capítulo I – Dos Serviços Sociais

Seção I – Da educação

Seção II – Da Saúde

Seção III – Da Segurança

Seção IV – Da Promoção, Assistência e bem estar social

Seção V – Ler complementar nº 175/2006

Seção VI – Da Agricultura e abastecimento

Capítulo II – Da Infra - Estrutura Urbana

Seção I – Do abastecimento de Água

Seção II – Do Esgotamento Sanitário

Seção III – Do recolhimento e Deposição de Resíduos Sólidos Urbanos

Seção IV – Da Drenagem Urbana

Seção V – Da iluminação Pública

Seção VI – Dos Serviços Funerários e Cemiteriais

Título VII – Do Sistema de Planejamento Permanente e Informação para a
Gestão Territorial

Título VIII – Disposições Transitórias e Finais

4.1.2. Análise crítica do texto legal: detalhamento do ordenamento territorial

Título IV – Do Ordenamento Territorial

Seção I – Das Macrozonas

Com o objetivo de ordenar o território e definir orientações para o uso e ocupação do solo, os artigos 31 e 32 do PDFV criaram as Macrozonas do município e as classificaram nas seguintes categorias:

- I – Macrozona Central
- II – Macrozona de estruturação urbana I
- III – Macrozona de estruturação urbana II
- IV – Macrozona Rural

Consta ainda da divisão territorial proposta no Artigo 33 da Lei 175/2006 as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM, criadas por Lei estadual e que se localizam na Macrozona Rural. Para a mesma o PDFV indica que devem ser respeitadas as disposições legais mais restritivas em relação ao uso e ocupação do solo.

Para essa finalidade, o art. 34 subdivide as áreas definidas como APRM em três categorias:

- I – Áreas de restrição à ocupação - ARO
- II – Áreas de ocupação dirigida - AOD
- III – Áreas de recuperação ambiental – ARA

Os artigos seguintes definem cada uma dessas categorias

Art. 35 – As Áreas de restrição à ocupação – ARO são definidas por lei como as áreas de preservação permanente e outras de interesse para preservação dos mananciais e dos recursos naturais;

Art. 36 - As Áreas de ocupação dirigida – AOD são definidas por lei como de interesse para consolidação ou implantação de usos rurais e urbanos, atendidos os requisitos para garantia das condições ambientais necessárias para a produção de água;

Art. 37 - As Áreas de recuperação ambiental – ARA são aquelas necessitam de intervenções de caráter corretivo devido a consequências relacionadas ao uso e ocupação do solo.

O parágrafo único dos artigos dispõe que as ARAs poderão se enquadrar nas categorias AOD ou ARO desde que recuperadas as suas condições ambientais e que as mesmas sejam atestadas pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente.

Dando seguimento, o Art. 38 tratou das zonas de uso nas Macrozonas urbanas, classificando-as em:

- I – zona de uso residencial exclusivo
- II – zona de uso de predominância residencial
- III – zona de uso de predominância comercial e de serviços
- IV - zona de uso de predominância industrial
- V - zona de uso de predominância institucional
- VI - zona de uso misto

A Lei 175/2006 definiu no parágrafo único desse artigo que o Zoneamento constaria de Lei Municipal específica que observaria as diretrizes do PDFV.

O Art. 39 tratou das ocupações irregulares existentes em todas as Macrozonas que deveriam ser objeto de regularização fundiária e urbanística observados os procedimentos previstos na Lei do próprio PDFV e demais leis específicas destinadas ao mesmo fim, excluído o disposto na legislação estadual



e federal incidentes nas áreas de proteção e recuperação de mananciais ou outras áreas protegidas.

Seção II – Da Macrozona Rural – MZ

O Art. 40 abordou a Macrozona Rural que abrange as porções territoriais situadas ao sul do limite definido pela Lei de Proteção dos Mananciais (Lei Estadual 1.172/1976), sendo permitidos os usos para reserva ambiental, atividades recreativas, educativas, culturais, religiosas e institucionais. Esse artigo fixou também para a MR o módulo territorial mínimo de 20.000 ha.

Parágrafo 1º - vetou a subdivisão módulo de 20.000 m²

Parágrafo 2º - definiu as atividades rurais permitidas

Parágrafo 3º - definiu as autorizações para atividades rurais

Parágrafo 4º - definiu a instância para autorizações de atividades urbanas na MR

Parágrafo 5º - considerou as chácaras pré-existentes como uso conforme e alterações de uso sem autorização legal.

O Art. 41, por sua vez, criou condições para os usos não rurais em terrenos na MR, bastando para isso que os mesmos sejam transformados em áreas urbanas através de lei municipal.

Ainda sobre esse assunto, o Parágrafo único desse artigo estipulou que mesmo sendo transformados em áreas urbanas, esses espaços continuam sobre a regulamentação da legislação estadual de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Seção III - Da Macrozona Central - MC

O Art. 42 a caracterizou como sendo composta pelas porções territoriais mais adensadas situadas ao sul do eixo ferroviário. Apresenta funções urbanas

consolidadas e usos mistos, com concentração de (modos) de transporte coletivo, equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo 1º - tratou da subdivisão da Macrozona Central nas zonas urbanas

Parágrafo 2º - vinculou à LUOS a caracterização dos usos e índices de ocupação de cada zona

Seção IV – Da Macrozona de Estruturação Urbana I – MEU I

O Art. 43 considerou essa Macrozona como “área urbana ou de expansão urbana” situada ao norte da Macrozona Central, separada desta pelo eixo ferroviário da CPTM. Foi caracterizada por abranger ocupação urbana em processo de consolidação e adensamento com carências de infraestrutura e equipamentos para o atendimento das suas carências e demandas.

O Art. 44 considerou a necessidade de um Plano Urbanístico específico para a integração dessa Macrozona com a Central e o Parágrafo único estipulou prazo para sua elaboração vinculado ao Plano Viário Municipal.

Seção V – Da Macrozona de Estruturação Urbana II – MEU II

O Art. 45 considerou essa Macrozona como “área urbana ou de expansão urbana” composta pelas porções territoriais situadas ao sul da Macrozona Central, para a qual a diretriz urbanística principal é a de se caracterizar como área urbana de baixa e média densidade com a função de servir de zona de transição entre a área urbana as áreas de proteção e recuperação ambientais. Foi caracterizada também por abranger ocupação urbana em processo de consolidação implantação de equipamentos para o atendimento das suas carências e demandas.

O Art. 46 considerou a necessidade de um Plano Urbanístico específico destinado a consolidar sua função de transição entre os usos urbanos e rurais

“sem prejuízo de seu desenvolvimento e valorização imobiliária” e o Parágrafo único estipulou prazo para sua elaboração vinculado ao Plano Viário Municipal.

Capítulo III – Das Zonas Especiais - ZE

Na Seção I – Das Tipologias das Zonas Especiais, o Art. 47 criou as Zonas Especiais em conformidade com a Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

O Art. 48 as definiu como áreas do território com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Zoneamento. Foram classificadas em:

I- Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA

III – Zonas Especiais de Interesse Cultural – ZEIC

IV – Zonas Especiais de Urbanização Específica – ZEUE

No Art. 52 as ZEIS foram classificadas em três categorias:

I- **ZEIS 1** – Áreas públicas inseridas nas Macrozonas Central e de Expansão Urbana I e II, ocupadas por assentamentos de baixa renda para onde se dirigirão medidas de regularização fundiária e urbanística através de projetos específicos com índices de uso e ocupação do solo específicos e estabelecidos por decreto específico;

II – ZEIS 2 – loteamentos ou núcleos habitacionais de baixa renda existentes inseridos nas Macrozonas Central, Expansão Urbana I e II e excepcionalmente na Rural para onde se dirigirão medidas de regularização fundiária e urbanística através de projetos específicos com índices de uso e ocupação do solo específicos e estabelecidos por decreto específico;

III – ZEIS 3 – terrenos não edificados, inseridos nas Macrozonas Central e de Estruturação Urbana I e II, definidos como de interesse social e necessários para à implantação de programas habitacionais de interesse social.

O Art. 53 referenciou as **Zonas de Especial Interesse Ambiental** através do inciso IV da Lei Orgânica de Ferraz de Vasconcelos atribuindo o objetivo de preservação do patrimônio ambiental ainda existente em Ferraz de Vasconcelos. Os parágrafos do Art. 55 definiram os usos permitidos nas ZEIAs.

O Art. 56 definiu as **Zonas Especiais de Interesse Cultural** como tendo o objetivo de preservação da riqueza cultural, histórica, turística e paisagística do município.

O Art. 60 definiu as **Zonas Especiais de Urbanização Específica** como tendo o objetivo de viabilizar a implantação de projetos específicos de revitalização e requalificação urbana além de atividades voltadas ao desenvolvimento econômico e social.

Seção I – Das Áreas Urbanas e de Expansão Urbana

O Art. 62 vinculou o uso e ocupação urbana exclusivamente às áreas urbanas ou de expansão urbana definidas em Lei Municipal, sendo que o Art. 63 dispôs ser necessário à conversão de qualquer parte da Área Rural em área urbana, sua transformação prévia em área urbana. Para tanto os incisos I e II do Parágrafo único desse Artigo definiram ser necessário a emissão de pareceres das secretarias municipais de Planejamento e Urbanismo, Transportes, Obras e Serviços Urbanos além das concessionárias envolvidas. Vinculou-se a isso a realização de pelo menos duas audiências públicas.

O Art.64, por sua vez, definiu ser necessário para a conversão das áreas rurais em áreas urbanas:

I – A existência de redes de abastecimento e esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica e telefonia;

II - Comprovação do processo de implantação de equipamentos urbanos e comunitários para o atendimento da população;

III – Emissão de parecer da Secretaria de Planejamento



IV – Realização de pelo menos uma audiência pública.

ZONEAMENTO MUNICIPAL

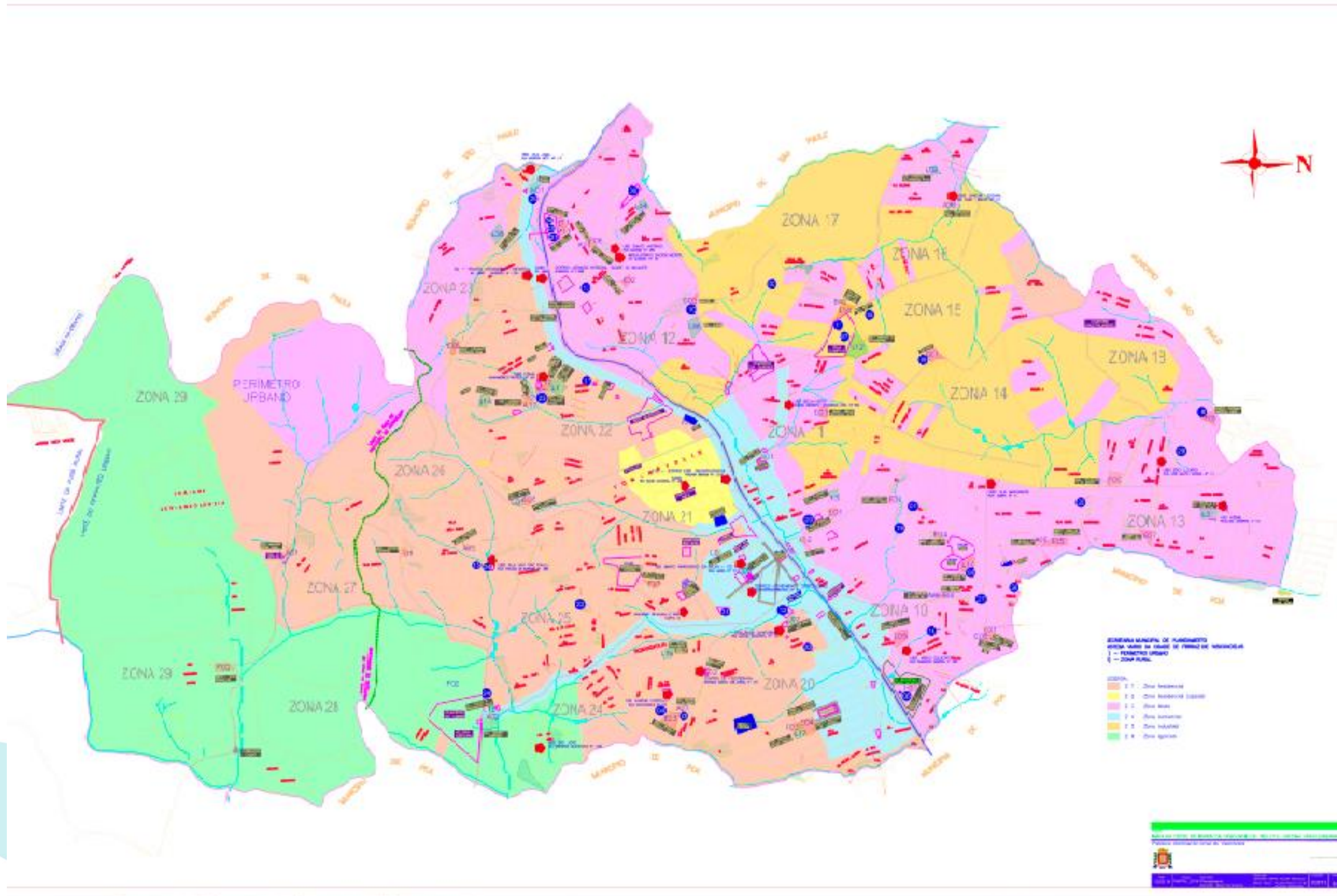


Figura 1 - Mapa de zoneamento municipal - Lei complementar nº 175 – 18 de outubro de 2006 (fonte: Secretaria de Planejamento-PMFV)

4.2. PLANO DE HABITAÇÃO DE FERRAZ DE VASCONCELOS

4.2.1. Contextualização para elaboração do PLHIS de FERRAZ DE VASCONCELOS

O Município de Ferraz de Vasconcelos já aderiu ao Sistema Nacional de Habitação, criou o seu Conselho Municipal de Habitação e o seu Fundo Gestor. Após pleitear, e conseguir, recursos junto ao Ministério das Cidades, licitou os serviços de Consultoria para a elaboração do seu Plano Local de Habitação de Interesse Social, promovendo, a partir daí, uma Política Municipal de Habitação de Interesse Social, planejada e sustentável, no espaço e no tempo.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ferraz de Vasconcelos foi dividido em 03 (três) Etapas, conforme orientação do Ministério das Cidades:

Etapa I – Proposta Metodológica: fase inicial estruturadora dos trabalhos.

Etapa II - Diagnóstico do Setor Habitacional, com a coleta de informações e dados do município.

Etapa III – Elaboração do Plano de Ação, contendo:

- diretrizes e objetivos;
- programas e ações;
- metas, recursos e fontes de financiamento;
- indicadores;
- programas e ações prioritárias;
- monitoramento, avaliação e revisão.

4.2.2. Problemas e obstáculos detectados:



Ferraz de Vasconcelos é um município do Estado de São Paulo que tem como limítrofes as cidades de São Paulo – Capital do Estado, Poá, Suzano, Ribeirão Pires, Mauá e Itaquaquecetuba. Está localizado na sub-região Leste da Região Metropolitana de São Paulo, da qual faz parte, distando 32 quilômetros da Praça da Sé. Da bucólica passagem de tropeiros que, à época, pertencia ao município de Itaquaquecetuba, Ferraz de Vasconcelos é, hoje, um dos 39 municípios da Grande São Paulo, e, reconhecidamente, uma cidade dormitório, contando com uma densidade demográfica elevada e um dos PIBs mais baixos da região. Pertence, ainda, a microregião de Mogi das Cruzes.

Ferraz de Vasconcelos possui uma área de 30,07 km² sendo que, desse total, cerca de 40% (quarenta por cento) encontram-se grafados como área de proteção aos mananciais. Faz parte da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê. A população do município, pelo Censo 2010 do IBGE, é de 168.306 habitantes, apresentando uma densidade altíssima, da ordem de

5.597 hab/km², mais que o dobro da densidade da Região Metropolitana de São Paulo que é de 2.501 hab/km². Pelos dados da Fundação SEADE o grau de urbanização chega a 95,51%, equiparado a de sua Região Metropolitana – 98,86% e a do Estado de São Paulo - de 95,94%. Devido ao alto grau de urbanização do município, quase total, e a alta taxa de densidade demográfica, as áreas de proteção de mananciais encontram-se permanentemente ameaçadas, tanto que diversos córregos apresentam ocupações precárias, clandestinas e de risco.

Paradoxalmente, os dados do Censo IBGE 2010 nos apresentam uma cidade horizontal ainda tendo em vista que mais de 90% das construções existentes são casas. Existem em Ferraz de Vasconcelos 43.931 casas contra 3.960 apartamentos. A taxa geométrica de crescimento anual da população de Ferraz de Vasconcelos, levando-se em consideração o período de 2000 a 2010,

foi de 1,71% - maior que a de sua Região Metropolitana – 0,97% - e estadual – 1,09%. O município recebe a migração da população de baixa renda de áreas da Capital do Estado desde a década de 70 do século passado.

Pelos dados do Censo de 2010, 38,76% da população de Ferraz de Vasconcelos é madura e economicamente ativa, na faixa etária dos 30 aos 59 anos. O município apresenta também um bom número de jovens no intervalo de 15 a 29 anos, cerca de 28% da população total, pressionando a geração de trabalho e renda. No todo é uma população jovem.

Pelos dados do IBGE 2010, o município possui 144.873 munícipes alfabetizados, no universo das pessoas com idade acima de 5 anos, cerca de 93% do total, apresentando um alto grau de alfabetização, porém foram encontrados matriculados no ensino fundamental 28.248 munícipes, no ensino médio 12.015 e no ensino superior apenas 3.985, o que demonstra pouca qualificação profissional.

Quase 96% dos domicílios de Ferraz de Vasconcelos apresentam renda até 3 salários mínimos, sendo que, desse total, 68% percebem até 1 s.m.! Este fato deverá pautar a gestão municipal na elaboração das políticas públicas que visem o fornecimento de infraestrutura básica e equipamentos comunitários para atender os quesitos de saúde, educação, esporte, lazer, assistência social, e, em especial, habitação de interesse social e geração de trabalho e renda, a uma significativa parcela da população, desde sem rendimentos até 3 salários mínimos, e que apresenta grandes dificuldades financeiras para o atendimento de suas necessidades básicas como preceitua a Constituição Brasileira.

A primeira atividade econômica do município foi o cultivo da uva Itália, trazida por imigrantes italianos, porém, hoje a atividade econômica proveniente da agricultura é irrisória em Ferraz de Vasconcelos. No decorrer da década de 70, do século passado, o setor industrial começou a se expandir, estabelecendo-se então como a principal atividade econômica do município. Porém, devido à

explosão do crescimento demográfico e à migração, a atividade econômica no município tornou-se insuficiente para toda a população. Como consequência disso, grande parte da população desloca-se diariamente para trabalhar no município de São Paulo e em outros municípios do Alto Tietê, através dos trens da CPTM, fazendo do município uma cidade dormitório.

A municipalidade não dispõe de capacidade própria de investimento para arcar, sozinha, com a execução de obras de porte para atendimento da demanda habitacional de interesse social, dependendo de aporte de recursos e investimentos de órgãos dos governos federal e estadual, conforme análise das peças orçamentárias.

A Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos conta hoje (N.R.: 2006) com uma Secretaria Municipal de Habitação e Meio Ambiente, criada em 2005, que, na área da Habitação de Interesse Social desenvolveu inúmeras ações visando o atendimento a população de baixa renda, tais como o levantamento e o cadastramento das áreas irregulares, clandestinas e de risco, a criação das ZEIS, fixando essas áreas no território do município, bem como inúmeras ações de regularização fundiária, a criação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e do Fundo Municipal de Habitação, e, ainda, o Programa MORAR BEM, voltado à urbanização de assentamentos irregulares e clandestinos, principalmente aqueles em que a população está em situação de risco e no leito de córregos e cursos d'água do município, buscando recursos com o Governo Federal e Estadual.

A Secretaria Municipal de Habitação e Meio Ambiente integra os diversos setores da Prefeitura necessários à Ação Habitacional como a Secretaria de Assuntos Jurídicos, de Assistência Social, de Planejamento, de Obras e a Guarda Municipal. Sua estrutura funcional tem crescido ao longo dos anos, mas ainda apresenta carência de técnicos das áreas de engenharia e arquitetura.



A Secretaria Municipal de Obras é responsável pela aprovação e o controle de obras na cidade e possui em seu quadro funcional os fiscais, que, pela análise atual, são em número insuficiente para o controle efetivo do território. As aprovações de obras também são demoradas, podendo durar seis meses. É necessário reestruturar e agilizar os atos desse procedimento visando impedir que uma obra, que poderia ser regular, passe a ser irregular. As invasões são monitoradas por uma equipe específica da Guarda Municipal, que, assim como todas as secretarias, reivindica o aumento do corpo de funcionários para atendimento aos projetos habitacionais, alegando sobrecarga de serviços.

A produção de Habitação de Interesse Social no Município esbarra na falta de áreas urbanizadas, com uso permitido e apropriadas para este fim. Existem, ainda, inúmeras condicionantes nas terras do município, tendo em vista as Áreas de Proteção de Mananciais, APPs e as áreas grafadas como rural e industrial. Há que se analisar as possibilidades e custos de alterações de uso para o crescimento da cidade, sem deixar de verificar os custos e as possibilidades dos vazios urbanos existentes, e em condições adequadas para implantação de empreendimentos, se tornarem Zona Especial de Interesse Social para fins de habitação.

A terra necessária para suprir o déficit habitacional é outro enorme problema no município tendo em vista o pouco território de que dispõe Ferraz de Vasconcelos, território esse já totalmente ocupado de forma linear, aliado ao fato de que a necessidade maior de habitação está na faixa de renda de zero a três salários mínimos por família – quase a totalidade da população! - faixa essa de renda para quem a terra a ser utilizada terá que ser pública ou adquirida para esse fim. É necessária a criação de um Banco de Terras para possibilitar novos empreendimentos, com uma equipe técnica que se dedique a levantar os grandes devedores do município, priorizando inicialmente os vazios urbanos, e que prepare um arcabouço legal para receber a terra em pagamento das dívidas. É uma ideia simples, mas que dá resultados.



No tocante à legislação municipal, foi diagnosticado que:

O Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos somente se reporta aos Instrumentos do Estatuto da Cidade, porém não os define. Também estabelece a existência de três tipos de ZEIS, mas não suas funções e os limites, como também não as grafa em Planta Anexa, afirmando que o fará na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo; o que não fez. Também não prevê índices urbanísticos ou tamanhos de lotes especiais para tais Zonas, afirmando que o fará através de lei própria; que, também, não elaborou. Estabelece na Lei Complementar nº 196/2008 o que define como Sistema de Zoneamento Especial de Interesse Social, que grafa, tão somente, as ZEIS em Planta Anexa. O Plano Diretor atual estabelece outro zoneamento, que os técnicos acreditam ser insuficiente, inclusive considerando, em parte, o antigo zoneamento estabelecido na Lei Municipal nº 1.057/78, que alterou o antigo Plano Diretor e estabeleceu o Sistema de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e foi revogada pelo Plano Diretor atual.

O Código de Obras do município, instituído pela Lei Municipal nº 743, de 18 de dezembro 1969, não tem estabelecidas regras especiais de construção ou aprovação para Habitação de Interesse Social, contudo estabelece outras regras. Também não prevê regras para ZEIS. O Decreto Municipal Nº 3.084/89 estabelece critérios para aprovação de projetos de construção, plantas de conservação, de desdobro de lote, desmembramentos e loteamentos, mas não faz qualquer referência ao Código de Obras.

Foi detectado, portanto, no Diagnóstico desse PLHIS, que existem dois tipos de obstáculos para se implementar uma Política Habitacional de Interesse Social em Ferraz Vasconcelos, que seja eficaz no tempo, atendendo a demanda por Habitação, atual e futura, da população de baixa renda:

- Receita orçamentária específica, inclusive para formar um banco de terras;

- Organização institucional e social necessárias, como o desenvolvimento do setor de fiscalização municipal, a capacitação dos agentes públicos, bem como a mobilização da sociedade civil para o problema, e a alteração/revisão da Legislação Municipal ou a edição de novos diplomas legais.

3.Soluções possíveis:

Para que Ferraz de Vasconcelos desfrute dos benefícios da Legislação Federal, visando solucionar os possíveis entraves locais no que tange a Habitação de Interesse Social, e, assim, efetive os Programas Habitacionais de Interesse

Social, faz-se necessário adequar sua Legislação Municipal àquelas normativas, nos termos a seguir expostos.

Primeiramente, é necessária a alteração/revisão do Plano Diretor para:

a) definir, no Plano Diretor, os Instrumentos do Estatuto da Cidade e estabelecer como poderão ser utilizados para equacionar a política de Habitação de Interesse Social, especialmente no que tange: a transferência do potencial construtivo e a outorga onerosa; o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo; e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

b) estabelecer, no Plano Diretor, a existência dos três tipos de ZEIS criados na Lei Complementar nº 196/2008, definindo suas funções e limites e, ainda, prevendo índices urbanísticos ou tamanhos de lotes especiais para tais Zonas, que demandam tratamento urbanístico próprio ou por ser parcelada irregularmente ou com infraestrutura deficitária, visando sua reestruturação urbana, ou ainda, para incentivar a iniciativa privada a desenvolver projetos para esse público alvo;



c) rever e trazer para dentro do Plano Diretor a Lei Complementar Municipal nº 052/95, que estabelece o Parcelamento do Solo Urbano, a Lei Municipal nº 808/72, que dispõe sobre aprovação de plantas de loteamentos, a Lei Municipal nº 2.440 de 28 de dezembro de 2001, que estabelece a classificação do Sistema Viário, e a Lei nº 1.064/78, que prevê regras especiais para Programas Habitacionais de Interesse Social.

d) grafar os assentamentos irregulares como área sujeitas ao parcelamento obrigatório e à perempção;

e) prever incentivos para a construção de habitação de interesse social por particulares, obrigatoriamente voltadas à população de baixa renda; tais incentivos poderão ser tributários, ou através dos instrumentos previstos do Estatuto da Cidade, como: outorga onerosa, transferência do potencial construtivo, ou operações consorciadas, que devem estar todos previstos no Plano Diretor também com essa finalidade.

As **Zonas Especiais de Interesse Social** tem por objetivos:

Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS);

Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.

Dessa forma, tais Zonas servem para criar condições mais propícias para regularizar e implementar infraestrutura em assentamentos precários existentes, como também para destinar vazios urbanos e imóveis não utilizados para Habitação de

Interesse Social, sendo estratégicas, em razão do aumento da demanda por terrenos urbanos.



A Lei 11.977/09, em seu art. 47, inciso V – *“Programa Minha Casa Minha Vida”*, define ZEIS como sendo a: *“parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor, ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”*.

A produção de Habitação de Interesse Social pode ser custeada pelo Município, no todo ou em parte, podendo usar de programas governamentais (Estaduais ou Federais), para custear o que não puder arcar. Mas pode também estabelecer parcerias ou simplesmente incentivar a iniciativa privada a desenvolver a totalidade de projetos voltados para a população de baixa renda, incentivos esses que poderão ser fiscais ou outros (alguns serão mencionados a seguir), mas também a simples previsão de índices urbanísticos mais favoráveis pode implementar tal iniciativa. Por isso a importância de grafá-las no Plano Diretor com a previsão desses índices especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Outra importante alteração no Plano Diretor é grafar os assentamentos irregulares como áreas sujeitas ao parcelamento obrigatório e à preempção, para que o Município possa adquirir terras a baixo custo ou sem custo. O Município poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo; e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Essas áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios são aquelas fixadas no Plano Diretor, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados, nos termos do artigo 185 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento de acordo com o Plano Diretor, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU



progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo previsto, a partir do recebimento da notificação, protocolizar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação, que deverão também atender a prazos rigorosos de início e execução. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

Lei específica baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade - estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista. Deve ser vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública. Lei, baseada no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade

- deve estabelecer as condições para aplicação deste instituto.

O Município, além de poder aumentar sua arrecadação com o IPTU progressivo, de quem não utilizar sua propriedade adequadamente, e poder utilizar tais recursos na produção de habitação de interesse social, também poderá desapropriá-lo pela sua própria dívida, caso seja o imóvel inadimplente.

No que tange ao direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Poder Público Municipal poderá exercê-lo sempre que necessitar de áreas para: regularização fundiária; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Os imóveis, colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção, serão, necessariamente, oferecidos ao Município, que terá preferência na aquisição, pelo prazo de cinco anos. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência da lei que a delimitou, que no caso deverá ser da alteração do Plano Diretor, com essas áreas grafadas.

No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, nas condições mencionadas no “caput”, o proprietário deverá comunicar imediatamente ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos: proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade; endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações; certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória. Recebida a notificação a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias, após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, e da adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência, cabendo, ainda, cobrança da multa. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. Isso garantirá a preferência da Municipalidade em adquirir áreas que sejam de interesse social sem qualquer supervalorização.

Ainda no que tange a alteração no Plano Diretor, para incentivar a iniciativa privada a executar projetos voltados à Habitação de Interesse Social, ou ainda, que propicie a aquisição de terras, sem ônus, pelo Município, poderão ser regulamentados outros instrumentos do Estatuto da Cidade, já presentes no Plano Diretor, para fins específicos, como a outorga onerosa, a transferência do potencial construtivo, ou as operações consorciadas.

A **Outorga Onerosa** é o instrumento urbanístico em que o Poder Executivo poderá receber, dos proprietários dos imóveis urbanos situados nas zonas determinadas, propostas de outorga onerosa do direito de construir acima do



coeficiente de aproveitamento básico estabelecido no Plano Diretor para a respectiva zona, mediante cumprimento de contrapartidas.

O Município pode prever como contrapartida a construção de unidades habitacionais de interesse social ou de infraestrutura, ou ainda, se esta contrapartida se der na forma de recursos financeiros, poderá ser aplicada: na regularização fundiária; na execução de programas e projetos habitacionais; na constituição de reserva fundiária; no ordenamento e direcionamento da expansão urbana; na implantação de equipamentos urbanos e comunitários; na criação de espaços públicos de lazer, ou na proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

A contrapartida poderá ser em pecúnia, doação de imóveis, aquisição de materiais de construção, realização de obras e serviços e contratação de mão-de-obra. A aprovação da outorga onerosa exige lei específica de iniciativa exclusiva do Prefeito.

A Transferência do Potencial Construtivo, que deverá ser autorizada por Lei específica, é o instrumento urbanístico em que o proprietário de imóvel urbano exerce em outro local, ou aliena, mediante escritura pública, o direito de construir previsto e não utilizado no imóvel, quando este for considerado necessário, entre outros fins, para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para esse fim como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a preservação histórica, melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

No caso de aceitação pelo Município de doação de imóvel urbano, considerado necessário para os fins referidos, poderá ser concedido ao

proprietário o direito de construir total do coeficiente de aproveitamento básico. A doação deverá ser realizada mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou custos ao Município.

A transferência do direito de construir poderá ser alienada ou transferida, integral ou parcialmente, para um ou mais de um interessado, e utilizada em um ou mais imóveis.

A aprovação da transferência do direito de construir exige Lei específica de iniciativa exclusiva do Prefeito. O Poder

Executivo manterá registro de todas as transferências de direito de construir realizadas.

As **Operações Urbanas Consorciadas** são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

Dentre outras finalidades, pode-se elencar: implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; implantação de Programas de Habitação de Interesse Social; ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; implantação de espaços públicos; valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural; dinamização de áreas visando à geração de empregos.

Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10

de julho de 2001, que devem seguir os coeficientes de aproveitamento estabelecidos.

Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança, como também a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Os recursos obtidos pelo Poder Público serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na Lei de Criação da Operação Urbana Consorciada.

Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final, e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Para atingir a solução pretendida, referente ao aumento de receita e facilidades para implantação da Política Habitacional de Interesse Social, a Legislação Municipal deve ser acrescida de alguns diplomas legais necessários tais como:

Código de Obras: deve ser revisto, revogando as várias leis sobre o assunto e prevendo regras especiais de construção ou aprovação para Habitação de Interesse Social.

Código de Posturas: para prever as regras para a construção, demolição e reformas nos imóveis localizados no

Município de Ferraz de Vasconcelos, além de outras posturas a serem exigidas da população para a boa convivência, especialmente nas questões ambientais, o que inclui índices sonoros permitidos, produção de resíduos, higiene, etc. Além disso, para o não cumprimento de tais regras, ficarão previstas as penalidades, dentre elas as multas que incidirão para o infrator. Essa receita advinda das multas também poderá reverter, no todo ou em parte, para a produção de Habitação de

Interesse Social.

Lei que disponha sobre as condições de implantação do IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública, como já referido, após grafar as áreas sujeitas a esses institutos no Plano Diretor.

Lei que possibilite a dação em pagamento – nos casos em que grandes proprietários queiram pagar com terras os seus débitos – para banco de terras.

Ampliar o rol que compõe os recursos formadores do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. O referido fundo poderá ser constituído de recursos provenientes de: dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados; repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de São Paulo a ele destinados; empréstimos de operações de financiamento internos ou externos; contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas; contribuições ou doações de entidades internacionais; acordos, contratos, consórcios e convênios; rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio; outorga onerosa do direito de construir; contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com



base na lei do Plano Diretor, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas; receitas provenientes de concessão urbanística; retornos e resultados de suas aplicações; multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações; de transferência do direito de construir; outras receitas eventuais; do ressarcimento dos custos da infraestrutura; e do ressarcimento, mesmo que não total, da construção da Habitação de Interesse Social.

É necessário também que a Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos promova alterações em seu quadro funcional e melhore a arrecadação visando não só as soluções para Habitação de Interesse Social, como também para aumentar seus recursos próprios, com a finalidade de financiar as intervenções necessárias para a garantia da moradia digna da população de baixa renda existente no território municipal. Para tanto deve:

- Ampliar o número de fiscais de Obras e Posturas para melhor fiscalizar, autuar e impor sanções, aumentando a receita;
- Ampliar o quadro técnico das Secretarias envolvidas na Habitação de Interesse Social, principalmente as Secretarias de Habitação e Meio Ambiente e de Obras;
- Estimular a organização social no município, para que as lideranças comunitárias tomem assento no Conselho Municipal de Habitação;
- Melhorar a fiscalização nos demais setores: Comercial e Tributário;
- Criar dotação própria e fixa no orçamento para o Fundo de Habitação de Interesse Social;
- Levantar os débitos dos proprietários dos parcelamentos irregulares.
- Incentivar e promover as melhorias habitacionais para as moradias consideradas inadequadas.



- Indicação de áreas para ocupação futura em atendimento ao déficit e demanda futura.

- A municipalidade deverá atuar em cada um dos núcleos de interesse social de acordo com suas características e necessidades.

4 - Os Núcleos de Interesse Social no Município:

A Equipe Técnica Multidisciplinar Municipal, composta por profissionais lotados na Secretaria de Habitação e Meio Ambiente, Planejamento, Obras Particulares e Assistência Social, desde o ano de 2005 realiza exaustivo levantamento nos 77 Núcleos Habitacionais existentes no Município de Ferraz de Vasconcelos, cujo Mapa encontra-se no

As tabelas a seguir apresentam os núcleos habitacionais identificados:

4.2.3. Princípios e Diretrizes:

Fonte: Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos - PLANHAB

O Sistema Normativo Pátrio está imantado de valores previstos em seus Princípios Constitucionais e nas normas regulamentadoras que os concretizam.

No que se refere à Habitação, e especialmente, no tocante a Habitação de Interesse Social, devem orientar-nos os seguintes Princípios Constitucionais: Democrático, da Dignidade Humana, da Igualdade, da Supremacia do Interesse Público ao Particular e do Desenvolvimento Sustentado.

Além desses Princípios, a Constituição Federal preceitua que dentre os direitos fundamentais sociais está o direito de moradia e estabelece que a política urbana deva buscar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes. Tais dispositivos estão impregnados com os valores constitucionais referidos, e assim podemos concluir que a moradia, no Brasil, deve ser digna e igual (o máximo possível), e a Política Pública de Habitação deve ser democrática, sustentável, e garantir os direitos fundamentais a seus

habitantes, sempre prevalecendo o interesse público ao particular. O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01 - que tutela de forma imediata o meio ambiente artificial - a Cidade – deixa bem claro tais preceitos constitucionais estabelecendo que o uso da propriedade passe a ser regulado tendo em vista o bem comum, a segurança e o equilíbrio ambiental.

A propriedade urbana, como afirma o Prof. Celso Antonio Pacheco Fiorillo¹, assume feição ambiental, difusa, ou seja, inclui a ordem urbanística como direito difuso. Destina-se fundamentalmente à moradia visando assegurar a dignidade da pessoa humana, em prol do bem coletivo.

Um dos grandes avanços do Estatuto da Cidade na ordenação urbana é garantir o maior acesso à moradia, pela população de baixa renda, o que infere na regularização do que antes era irregular e clandestino, tornando organizada a ocupação do solo, identificando e incluindo novos cidadãos.

A Constituição atribui a competência de executar a política de desenvolvimento urbano ao Município, e para tanto, lhe confere competência para ordenar o parcelamento, a ocupação e uso de seu território (artigo 30 CF / Art. 2º IV a XVI EC), e desse modo toda sua legislação deve atender aos preceitos constitucionais e federais.

A Política Nacional de Habitação incorporou esses princípios a fim de tratar a questão habitacional nacional e, mais especificamente, a questão habitacional de interesse social. Temos, então, como parâmetros:

- A moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- A função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana, a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;



- A questão habitacional, como uma Política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- A gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- A articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Trazer estes princípios para a realidade do Município de Ferraz de Vasconcelos, interpretando-os através de diretrizes, objetivos, programas, ações e metas, é a tarefa a que se propõe este Plano de Ação.

Para isto, entende-se como de suma importância delimitar o conceito de Habitação de Interesse Social no contexto de Ferraz de Vasconcelos. Tal conceito constituir-se-á como uma referência para a orientação da Política Habitacional local. Tal orientação deve levar em consideração as características dos grupos sociais locais e sua capacidade de acesso à moradia. A incapacidade de acesso a uma solução de moradia através do mercado imobiliário é o que torna um grupo social demandante de uma ação pública, ou seja, que o torna público alvo de uma Política Habitacional de Interesse Social.

Para chegarmos a essas definições, recorreremos à estratificação social estabelecida no Plano Nacional de Habitação que identifica cinco grupos sociais e os caracteriza conforme sua capacidade de acesso às linhas de financiamento, definindo ainda a fonte dos recursos dos programas para o atendimento de suas necessidades e o seu percentual na composição do déficit habitacional brasileiro total.

Considerando a proporção do déficit habitacional nacional, identifica-se nos Grupos I e II o público de maior preocupação do poder público. É pela histórica incapacidade de acesso à moradia que estes grupos concentram tamanha proporção de necessidades habitacionais acumuladas. Contudo, esta definição não deve restringir o âmbito de atuação da

Política Habitacional local, mas estabelecer prioridades e foco. Cabe ao Plano de Ação deste PLHIS incluir ações que viabilizem o acesso à moradia para outros grupos sociais.

A divisão do Sistema Nacional de Habitação em dois subsistemas - de Habitação de Interesse Social e de Habitação de Mercado - com objetivos específicos, pressupõe o estabelecimento, no nível local, de ações para cada público, a partir de uma visão integrada da problemática habitacional.

Assim, dentro destes pressupostos e de acordo com a avaliação realizada pelas equipes de trabalho, tanto Municipal quanto da Consultoria, compostas para elaboração deste PLHIS, definiu-se como habitação de interesse social, para o município de Ferraz de Vasconcelos, aquela voltada ao atendimento do público dos Grupos I e II. Desta forma, cabe ao poder público responsabilizar-se, através de políticas e estratégias diferenciadas, pela promoção de soluções habitacionais para as famílias destes grupos. Tais “soluções habitacionais” devem incorporar não só a casa em si, mas todas as condições necessárias para a moradia. Contudo, considerando-se o grau de vulnerabilidade dessas famílias e a incapacidade de atendimento público de toda essa demanda, exige-se uma definição de prioridade e de foco para as ações de produção pública de habitação. Desta forma, foram definidas como demanda habitacional pública prioritária aquelas famílias mais pobres do município de Ferraz de Vasconcelos.

A partir destes conceitos e das referências já citadas foram elaboradas diretrizes, posteriormente homologadas em audiência pública. Por “diretrizes” entende-se aquelas orientações gerais daquilo que se quer solucionar através do

PLHIS. Tiveram por base não só o Diagnóstico elaborado, os interesses dos agentes locais, as referências legais existentes, mas também, as diretrizes da Política Nacional de Habitação, tais como: o desenvolvimento institucional; a mobilização de recursos, identificação da demanda e gestão de subsídio; a qualidade e produtividade da produção habitacional; o sistema de informação, avaliação e monitoramento da habitação; a urbanização de assentamentos precários e produção de habitação; e a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano.

As diretrizes, portanto, do Plano de Ação de Ferraz de Vasconcelos são as seguintes:

- Adensamento da ocupação territorial;
- Política de Saneamento articulada à de Habitação;
- Diversificação do Mercado Imobiliário;
- Gestão do uso do solo para o financiamento do desenvolvimento local;
- Utilização sustentável das áreas alagáveis;
- Regularização urbanística e jurídica dos assentamentos irregulares;
- Sustentabilidade dos projetos de HIS;
- Política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional.

III - Objetivos e Metas:

Fonte: Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos - PLANHAB

A fim de determinar onde se deseja chegar, a partir da implementação dos princípios e das diretrizes orientadoras já descritas, estruturou-se um conjunto de objetivos considerados fundamentais para a Política Habitacional de Ferraz de Vasconcelos, descritos a seguir:

Adensamento da ocupação territorial:



1. Ocupação dos lotes urbanizados existentes na produção de habitações que atendam à demanda local;

2. Produção de HIS através de empreendimentos de porte médio e pequeno, aproveitando as áreas vazias urbanas existentes e que disponham de infra-estrutura.

Política de saneamento articulada a de habitação:

3. Articulação das ações de saneamento à localização de empreendimentos de HIS e/ou de regularização fundiária.

Diversificação do Mercado Imobiliário:

4. Produção de unidades habitacionais para atender às famílias que hoje residem pagando aluguel, em imóveis cedidos ou partilhados (repúblicas/alojamentos);

5. Fomento à participação da iniciativa privada e de cooperativas nos projetos de HIS.

Gestão do uso do solo para o financiamento do desenvolvimento local:

6. Regulamentação e/ou alterações para utilização de instrumentos da política de gestão do solo urbano do Plano Diretor;

7. Evitar processos de especulação imobiliária.

Ações de Gestão:

8. Promover o controle em áreas de APP, visando impedir sua ocupação e o desmatamento;

9. Fomentar a organização social comunitária, visando fortalecer as lideranças populares e comunitárias.

Regularização urbanística e jurídica dos assentamentos irregulares:



10. Articulação das ações de regularização urbanística às de regularização fundiária nos assentamentos precários;

11. Superação das situações de irregularidade fundiária urbana.

Sustentabilidade dos projetos de HIS:

12. Permanência das famílias beneficiárias de programas habitacionais nas novas moradias, valorizando o meio ambiente e fortalecendo o processo de inclusão social.

Política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional:

13. Instituição do Sistema Local de Habitação de Interesse Social;

14. PLHIS como um instrumento de planejamento e de monitoramento da Política Local de Habitação;

15. Estruturar melhor o Setor de Habitação para desenvolver a gestão da HIS;

16. Fortalecimento do Conselho de Habitação.

Gestão do uso do solo para o financiamento do desenvolvimento local:

6. Regulamentação e/ou alterações para utilização de instrumentos da política de gestão do solo urbano do Plano Diretor;

7. Evitar processos de especulação imobiliária.

Ações de Gestão:

8. Promover o controle em áreas de APP, visando impedir sua ocupação e o desmatamento;

9. Fomentar a organização social comunitária, visando fortalecer as lideranças populares e comunitárias.



Regularização urbanística e jurídica dos assentamentos irregulares:

10. Articulação das ações de regularização urbanística às de regularização fundiária nos assentamentos precários;

11. Superação das situações de irregularidade fundiária urbana.

Sustentabilidade dos projetos de HIS:

12. Permanência das famílias beneficiárias de programas habitacionais nas novas moradias, valorizando o meio ambiente e fortalecendo o processo de inclusão social.

Política habitacional transparente, democrática e integrada às diretrizes da Política Nacional:

13. Instituição do Sistema Local de Habitação de Interesse Social;

14. PLHIS como um instrumento de planejamento e de monitoramento da Política Local de Habitação;

15. Estruturar melhor o Setor de Habitação para desenvolver a gestão da HIS;

16. Fortalecimento do Conselho de Habitação.

IV - Critérios para definição das prioridades de intervenção nos núcleos de assentamentos precários de interesse social do município de Ferraz de Vasconcelos:

Em reunião técnica foram definidos os princípios, os blocos de ação e os grupos, por características e critérios de priorização, dentro dos blocos de ação.

1. Os princípios: A erradicação de situações de risco, como primeiro princípio, foi adotada como a principal característica que determinará a colocação de um núcleo entre os de maior prioridade, pois a vida deve ser garantida em primeiro lugar.

O segundo princípio adotado foi o de solucionar todos os problemas das ocupações em APP – Áreas de Preservação Permanente e de Proteção Ambiental, para eliminar as áreas de conflito entre a ocupação humana e a preservação das áreas de proteção de mananciais, protegendo, assim, a água, bem essencial à vida.

Somado a estes dois princípios, as áreas públicas são priorizadas em relação às áreas particulares.

2 Os Blocos de Ação:

Fixados os princípios de priorização foram formados os Blocos de Ação, com o objetivo de separar os núcleos pelas características das intervenções necessárias para a regularização, tanto urbanística como fundiária, a saber:

- de Intervenções Complexas;
- de Intervenções Simples;
- de Regularização Jurídica/ Fundiária.

Bloco de Intervenções Complexas:

No bloco das Intervenções Complexas constam os núcleos de interesse social situados em áreas de risco, de preservação permanente e de proteção ambiental, em área pública ou particular, que necessitam de processos de urbanização integrados exigindo grande complexidade de soluções para: implantação de infra estrutura, obras de contenção e de arte, construção de unidades habitacionais, ações de melhorias habitacionais para consolidação de moradias, processos de educação sanitária e ambiental, recuperação ambiental de áreas degradadas e regularização fundiária, além de ações de trabalho técnico

social, como a geração de renda e a mobilização e organização comunitária. Essas ações demandam grande porte de recursos e somente serão desenvolvidas com captação desses investimentos em outros entes federativos como

Estado e União, e/ou Organismos Internacionais, que possuam linhas de crédito para este tipo de intervenção.

Bloco de Intervenções Simples:

Neste bloco constam os núcleos de interesse social em áreas de preservação e proteção ambiental, e demais áreas no município que possuem carências de 1 (um) serviço de infra-estrutura como rede de abastecimento de água e esgoto sanitário, iluminação pública, drenagem, pavimentação ou coleta de lixo, e possua necessidade de remoção de até 20 (vinte) unidades e necessidade de melhorias habitacionais de até 50 (cinquenta) unidades. Nessas áreas as intervenções podem ocorrer sem a necessidade de grandes aportes de recursos e/ou complexidade de soluções, com possibilidade de diversos parceiros, inclusive com disponibilidade de inúmeras fontes de recursos tanto no Governo do Estado e suas empresas como no Governo Federal e até em Agências Internacionais.

Regularização Jurídica/Fundiária:

Esta ação atenderá os núcleos que precisam somente de regularização jurídica do assentamento, pois as demais condicionantes legais para sua realização já estão resolvidas, como as condições de infraestrutura.

Dessa forma, ficam claros os princípios que nortearam a fixação da prioridade para cada núcleo, não excluindo nenhum deles, mas separando-os por característica de intervenção, que devem direcionar a aplicação dos recursos do município e os esforços na obtenção de recursos e de parceiros externos. Todos os núcleos foram enquadrados somente em um destes blocos de ação, e dentro de cada um deles fixada sua prioridade de atendimento.



Assim teremos três grandes blocos de ação, o que permitirá ao setor habitacional do município verificar facilmente quantas e quais são as necessidades de cada núcleo e sua ordem de prioridade de atendimento.

3 Os Grupos:

Definidos os três blocos de atuação, passou-se a classificar/priorizar os núcleos, de acordo com as características de intervenção necessária, criando assim oito grupos de atendimento dos núcleos de interesse social, conforme critério de prioridade, como segue:

Grupo 1 - Núcleos em Áreas de Risco e de Proteção e Preservação Ambiental com titularidade Pública;

Grupo 2 - Núcleos em Áreas de Risco e de Proteção e Preservação Ambiental com titularidade Particular;

Grupo 3 - Núcleos em Áreas de Risco com titularidade Pública;

Grupo 4 - Núcleos em Áreas de Risco com titularidade Particular;

Grupo 5 - Núcleos em Áreas de APP com titularidade Pública;

Grupo 6 - Núcleos em Áreas de APP com titularidade Particular;

Grupo 7 - Núcleos localizados nas demais áreas do município com titularidade Pública;

Grupo 8 - Núcleos localizados nas demais áreas do município com titularidade Particular.

Dentre os blocos de ação, além dos grupos, a priorização segue os critérios abaixo, tendo em vista os dados da Secretaria de

Habitação do Município:

1º - Maior necessidade de remoções;



2º - Maior carência de número de serviços e de infra-estrutura;

3º - Maior quantidade de melhorias habitacionais;

4º - Maior número de moradores beneficiados.

As tabelas que seguem apresentam a priorização de todos os núcleos de interesse social, separados por bloco de ação e de acordo com os critérios descritos acima.

V- Dos Insumos Prévios para o Cálculo das Necessidades Habitacionais

1 Disponibilidade de Terra Urbanizada ou Urbanizável

Para a implantação das novas unidades habitacionais previstas neste Plano, em atendimento a todas as faixas de renda familiar, a saber, 19.957 unidades habitacionais, há a necessidade de pelo menos 1.077.678,00m² de terra urbanizada ou urbanizável. Desse total, 346.680,00m² são previstos para a produção habitacional destinada a suprir o déficit habitacional, ou seja, 6.420 unidades habitacionais, e 730.998,00m² são destinados à produção de novas unidades habitacionais para o atendimento da demanda futura por habitação, previstas 13.537 unidades habitacionais.

Se considerarmos apenas as necessidades habitacionais na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, que é o critério adotado, estão previstas 10.472 unidades habitacionais, gerando a necessidade de 565.488m² de terra urbanizada ou urbanizável, sendo 285.606,00m² destinados para a produção habitacional destinada a suprir o déficit habitacional de 5.289 unidades habitacionais, e 279.882,00m² destinados à produção de novas unidades habitacionais para o atendimento da demanda futura por habitação, ou seja, 5.183 unidades habitacionais.



Consideramos terra urbanizada ou urbanizável, aquela que contém rede de água, de esgoto e energia elétrica, passando por uma das frentes da área, ou com, no máximo, a necessidade de extensão de redes de água, de esgoto e energia elétrica para atingi-las. Os custos de infraestrutura interna dos conjuntos serão computados.

A quantidade de terra citada aqui leva em conta a adoção de tipologia construtiva de edifícios em quatro pavimentos. Conforme demonstrado no Anexo 05, disponível no final deste Plano, o Município dispõe desse potencial de terras dentro de seu perímetro urbano. As zonas mais indicadas para a aquisição de terra para a produção habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, em função de menor custo, são as zonas 27, 28 e 29, do referido Anexo 05.

2 Projeção da Demanda Habitacional por Incremento Populacional Futura

Para calcular a projeção da demanda quantitativa futura por crescimento populacional do Município, para os próximos vinte anos, prazo de abrangência proposto nesse Plano, levou-se em consideração a taxa média de aumento populacional do município obtido no censo de 2010 em relação ao de 2000, cujo índice médio foi de 1,1821% ao ano, conforme tabela que segue:

Esse índice foi aplicado para fins de cálculo sobre a população total obtida no censo de 2010, para o período dos próximos vinte anos, conforme pode ser observado na tabela a seguir:

3 Insumos e Custos Utilizados no Plano



Preliminarmente cabe estimar os insumos, e seus custos, para a produção de tudo o que supre as necessidades habitacionais, antes de estimarmos os custos das necessidades habitacionais do Município de Ferraz de Vasconcelos. Para tal, utilizamos dos dados da revista Guia da Construção, publicada pela Editora Pini, edição de setembro de 2012, cuja base de cálculos refere-se a julho de 2012.

O primeiro grupo de insumos e custos apurados, por metro quadrado de terreno, foi o referente à implantação de infraestrutura para lotes, conforme tabela abaixo;

A partir da tabela acima estimamos o custo de infraestrutura para implantação de unidades habitacionais com a tipologia construtiva do tipo popular com edifícios de quatro pavimentos (térreo mais três pavimentos).

Foi estimada uma fração ideal de terreno de 54,00 m² por unidade habitacional com 46,00 m² de área construída total.

Outro custo estimado para este estudo foi o da construção das unidades habitacionais. Adotou-se o padrão apurado pela revista Guia da Construção para o padrão “Habitação de Interesse Social, cujo custo por metro quadrado em julho de 2012, foi estimado em R\$ 603,28. Foram adicionados a esse custo, aqueles referentes à infraestrutura, também já demonstrados anteriormente, e a taxa de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas), que compõem o lucro das construtoras, chegando a um custo por metro quadrado de R\$ 817,78, e um custo total de construção dessa unidade de R\$ 37.617,92, conforme demonstramos nas duas tabelas a seguir.

Devido à necessidade de se estimar os custos para as melhorias habitacionais dos domicílios com densidade excessiva e dos domicílios sem banheiro apontados nos dados da Fundação João Pinheiro e da Secretaria de Habitação do Município, apuramos também tais custos conforme segue:

Para estimar o custo de fornecimento de materiais para a construção de um dormitório de 9,00 m² (3,00 m x 3,00m), visando resolver o problema de adensamento excessivo em domicílios com este problema, adotou-se o valor de 60% do custo por metro quadrado para o padrão “Habitação de Interesse Social”, citado anteriormente.

Para estimar o custo de fornecimento de materiais para a construção de um banheiro de 2,50 m² (1,25 m x 2,00m), visando resolver o problema de domicílios sem banheiro, adotou-se o mesmo critério acima descrito

As duas próximas tabelas demonstram os referidos cálculos:

VI- Necessidades Habitacionais e Recursos Para Atendimento:

Fontes: IBGE; PLANHAB; Fundação João Pinheiro; Secretaria de Habitação e Meio Ambiente da Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos; Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos.

Para este estudo, foram utilizados os dados do Censo 2010 do IBGE, divulgados em abril de 2010, referentes à população total, o número total de domicílios particulares permanentes e a densidade demográfica média do Município de Ferraz de Vasconcelos. Foram ainda apuradas as condições de adequação dos domicílios, sua condição de ocupação e renda familiar mensal por faixas salariais da população. Em alguns casos houve comparação com os dados do Censo 2000.

Para as especificidades habitacionais do Município, foram utilizados os dados levantados nos núcleos habitacionais, fornecidos pela Prefeitura, tendo em vista que os dados da Fundação João Pinheiro, assim como os do IBGE, são gerais, apresentados para o total do município. Para algumas comparações foram utilizados dados do PLANHAB do Ministério das Cidades.



As necessidades habitacionais incluem o levantamento de dados da Fundação João Pinheiro – FJP projetados para o ano de 2010, pois os dados existentes da FJP foram produzidos a partir dos dados do Censo de 2000, portanto desatualizados. Sua projeção para o ano de 2010 foi obtida a partir da aplicação do índice de 1,3180 (índice de crescimento do número de domicílios particulares permanentes do município no período de 2000 a 2010) sobre os dados de 2000.

Esta Consultoria alerta que a utilização dos dados da FJP de 2000, mesmo que projetados para 2010, podem gerar algumas distorções, e podem não refletir a realidade atual, tendo em vista que podem não medir os fenômenos de desenvolvimento econômico, social e urbano ocorridos neste período, podendo gerar distorções entre a referida projeção solicitada e os dados atuais existentes em 2010. Contudo, a utilização dos dados e a metodologia de apuração das necessidades habitacionais da Fundação João Pinheiro tem sido a mais aceita.

1 Conceitos que envolvem as Necessidades Habitacionais:

Antes de iniciarmos a apresentação dos números referentes às necessidades habitacionais do município de Ferraz de Vasconcelos, que as equipes técnicas, da Prefeitura e da Consultoria, em conjunto com a sociedade civil organizada, estabeleceram para compor este Plano, rerepresentamos os conceitos que envolvem o tema, já apontados no Diagnóstico.

No início da década de 1990, três parcelas costumavam entrar na quantificação do déficit habitacional; a *demanda demográfica*, relativa ao número de unidades que se necessita construir para atender ao crescimento populacional; a *demand de reposição*, referente à parte do estoque de habitações que se deteriora com o tempo e precisa ser repostas; e a *demand latente*, relativa às unidades inadequadas que precisam ser substituídas (TASCHNER, 1992).

A concepção que se tinha, à época, sobre déficit habitacional considerava a necessidade de substituição total das unidades habitacionais em favelas e cortiços. Aos poucos, como fruto das lutas dos movimentos sociais por moradia e pela reforma urbana, tal conceito foi sendo alterado. A resistência aos processos de remoção de favelas, motivados pela idéia da permanência das famílias no lugar onde vivem, passa a impor o pensamento de que as favelas deveriam, sempre que possível, passar por processo de urbanização. A partir de então, tais situações fazem com que o problema do déficit habitacional seja pensado e considerado por outra ótica e por novos conceitos.

As necessidades habitacionais de qualquer ente federativo podem ser separadas em duas vertentes distintas:

- **Déficit Habitacional Acumulado**, que aponta a necessidade habitacional acumulada ao longo do tempo até a data de realização do estudo;

- **Demanda Futura**, que aponta a necessidade habitacional para atender o crescimento populacional local num período de tempo. Essa estimativa não leva em conta o déficit habitacional acumulado.

O conceito do Déficit Acumulado pode ainda ser dividido em:

- **Déficit Quantitativo**, que aponta para o número de unidades habitacionais novas necessárias para suprir a falta de moradias até a data da realização do estudo;

- **Déficit Qualitativo**, que aponta para a solução dos problemas referentes à qualidade da habitação, não implicando, contudo na necessidade de novas habitações.

Conforme já dissemos anteriormente, este estudo revisado apresenta dados da Fundação João Pinheiro - FJP (que também se utiliza dos dados do IBGE), e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Contudo, os conceitos e as nomenclaturas que ambos utilizam para a questão do Déficit Habitacional diferem e, por vezes, confundem-se. Tendo em vista tais diferenças,



passamos a expor, de forma resumida, os conceitos e nomenclaturas de um e de outro.

2 Conceitos Utilizados pela Fundação João Pinheiro:

A partir de 1995 a Fundação João Pinheiro passa a desenvolver um estudo propondo um conceito de necessidades habitacionais que inclui:

A - Déficit – necessidade de reposição total de unidades precárias e o atendimento à demanda reprimida;

B - Inadequação – compreendendo a necessidade de melhoria de unidades habitacionais que apresentem algum tipo de carência. Sua definição inclui o conceito de padrão mínimo, fixando critérios de qualidade construtiva, dimensionamento da moradia e das peças que a compõem, entre outros;

C - Demanda Demográfica – necessidade de construção de novas moradias para atender ao crescimento demográfico num determinado espaço de tempo.

A) A composição do **Déficit** é formada por quatro elementos:

Domicílios Rústicos – domicílios permanentes cuja construção é feita por material improvisado, a serem substituídos ou repostos;

Domicílios Improvisados – aqueles construídos para fins não residenciais, mas que estão servindo de moradia na ocasião do Censo;

Coabitação Familiar – convivência de mais de uma família no mesmo domicílio ou o aluguel de quartos ou cômodos para moradia de outras famílias;

Ônus excessivo com aluguel – famílias urbanas com renda de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel (FJP, 2005). Atualmente, tendo em vista que o Censo não apresenta este item (comprometimento da renda familiar com despesa

de aluguel), adotou-se o critério utilizar parte do número de famílias na faixa de renda três salários mínimos que pagam aluguel.

B) A Inadequação é composta da seguinte forma:

Carência de Infraestrutura – domicílios que dispõem de, ao menos, um dos seguintes serviços básicos: a) iluminação elétrica; b) rede geral de abastecimento de água com canalização interna; c) rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica; e d) coleta de lixo;

Adensamento Excessivo – domicílios com densidade de moradores por dormitório que exceda a 3 pessoas/dormitório, para o subgrupo das casas e apartamentos urbanos com família única. Excluem-se desse componentes os domicílios com famílias conviventes e cômodos e quartos alugados, que compõem o item da coabitação familiar, já definida anteriormente;

Inadequação Fundiária – domicílios em que, pelo menos, um dos moradores tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal do mesmo (para os casos de apartamento), em que se localizam;

Inexistência de Unidade Sanitária Domiciliar (domicílio sem banheiro) – domicílios que não dispõem de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio.

C) A Demanda Demográfica, conforme já dissemos, é composta pela necessidade de construção de novas moradias para atender ao crescimento demográfico num determinado espaço de tempo.

3. Cenários

Apresentaremos a seguir 4 (quatro) cenários para as necessidades habitacionais de Ferraz de Vasconcelos:



- **Cenário 01:** apresenta as necessidades habitacionais incluindo todas as faixas de renda familiar a partir dos dados da Fundação João Pinheiro, conforme metodologia explicada no item anterior;

- **Cenário 02:** apresenta as necessidades habitacionais incluindo todas as faixas de renda familiar a partir dos dados da Fundação João Pinheiro, acrescidos das quantidades levantadas pela equipe da Secretária de Habitação do Município nos Núcleos de interesse Social do município, quando estes foram maiores daqueles apontados pela Fundação João Pinheiro (Cenário 01). Neste caso, chamamos o cenário como “todas as faixas de renda familiar adotado”;

- **Cenário 03:** apresenta as necessidades habitacionais somente para as faixas de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro;

- **Cenário 04:** apresenta as necessidades habitacionais somente para as faixas de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos, escolhida como prioritária para o atendimento pelo município, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro, acrescidos das quantidades levantadas pela equipe da Secretária de Habitação do Município nos Núcleos de interesse Social, quando estes foram maiores daqueles apontados pela Fundação João Pinheiro (Cenário 03). Neste caso, chamamos o cenário como “para as faixas de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos adotado”.

Os cenários das necessidades habitacionais citados acima são apresentados da seguinte forma:

- **Do Déficit Habitacional**, composto de:

a) Déficit habitacional (quantitativo), composto dos domicílios rústicos, improvisados, coabitação e ônus excessivo com aluguel;

b) Déficit Qualitativo, composto dos itens de inadequação fundiária, adensamento excessivo, domicílios sem banheiro, e carência de Infraestrutura.

- **Da Demanda futura**, composta pela expectativa do crescimento populacional calculado para o período de 20 anos.

Após o levantamento das quantidades, apresentamos os quadros com as estimativas de custos de cada item citado acima, e, por último, apresentamos quadro com a expectativa de participação na composição dos recursos por cada ente federativo (união, estado e município), conforme Perspectiva de Disponibilidade de Recursos, apresentado pelo Plano

Estadual de Habitação – Projeção Anual de Investimentos.

Cenário 01 - Necessidades Habitacionais incluindo todas as faixas de renda familiar

VII - Programas e Ações:

Fonte: Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos – PLANHAB

O PLHIS de Ferraz de Vasconcelos utiliza-se de linhas programáticas, programas e subprogramas semelhantes aos adotados pelo PLANHAB, com o objetivo de facilitar a articulação das ações e mecanismos de planejamento habitacional entre os entes federal e local. Destaque-se a inclusão de duas linhas programáticas específicas: uma ação denominada Banco de Terras, e outra denominada Fomento à Organização Social, conforme poderá ser observado logo adiante.

A identificação de todas as necessidades mapeadas durante a Etapa Diagnóstico do Setor Habitacional, foram elencadas e inseridas na coluna que denominada problemas encontrados, de acordo com as linhas programáticas, programas e subprogramas.

As ações propostas, orçamentárias e não-orçamentárias, são operações das quais resultam bens ou serviços ofertados à sociedade, ou ainda condições

necessárias e suficientes para enfrentar um problema, solucioná-lo ou enfrentar suas causas.

Denominou-se meta, a quantidade, medida em percentual, de produto ou serviço a ser ofertado por Programa e Ação, num determinado período de tempo, constituindo-se no resultado intermediário que contribui para o alcance dos objetivos.

Os programas e ações que compõem o PLHIS devem estar em consonância com os instrumentos do ciclo de gestão orçamentário-financeiro (PPA/LDO/LOA), e seu desenho considerou:

a) a classificação em ordem de importância, dos Programas e Ações a serem abordados no PLHIS, em discussão com a sociedade civil, tais como: produção habitacional e de loteamentos adequados, urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais, destinação de áreas urbanas à habitação de interesse social e outros;

b) o porte e a complexidade dos problemas, focando em ações de caráter estruturante para a solução das questões de maior gravidade social;

c) a mitigação de impactos negativos causados por investimentos em infraestrutura de grande e médio porte que tem consequências sobre o setor habitacional;

d) o tempo previsto para implementação das ações previstas no PLHIS em conformidade com a capacidade de investimento na localidade;

e) as inter-relações e transversalidades das ações, tratadas no seu conjunto, se for o caso.

1 Metas:

A seguir passamos a expor as tabelas/quadros com as metas para o atendimento às Ações Propostas para cada problema encontrado na etapa do Diagnóstico:



O **Anexo 01**, ao final do presente Plano de Ação, apresenta o **Quadro Geral das Metas**.

2 Indicadores de Atendimento às Metas das Ações Propostas:

O Plano Nacional de Habitação – PLANHAB - preconiza que os indicadores devem ser instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas, passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno. Os indicadores devem mensurar a eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução do programa. A seguir estão elencadas as tabelas/quadros com os indicadores de atendimento às metas, para os respectivos períodos indicados, para cada problema encontrado e as ações propostas:

VIII Fontes de Financiamento:

Fonte: Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos – PLANHAB

O levantamento das fontes de financiamento, feito durante a **Etapa 2 - Diagnóstico do Setor Habitacional**, serviu de base para estimar os recursos necessários à consecução de cada ação. As metas e recursos por Programa e Ação foram distribuídos ao longo de 20 (vinte) anos, divididos em 5 (cinco) períodos de 4 (quatro) anos cada. Também foram considerados os valores de referência aplicados nos programas do Ministério das Cidades para produção habitacional e infraestrutura em programas similares aos necessários no município de Ferraz de Vasconcelos.

Destaca-se que será necessária a criação de um orçamento específico, através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para os investimentos em HIS, que abarque as despesas de terra, infraestrutura urbana e



construção de unidades habitacionais e, ainda, recursos para incentivos diversos propostos neste Plano.

Nossa análise do orçamento atual do município demonstra que, apesar das limitações, os recursos estimados para o cumprimento deste Plano são perfeitamente factíveis dentro dos períodos propostos. Porém, para a efetivação do Plano de Ação é primordial a participação dos Governos Federal e Estadual, que demandarão a maior parcela dos recursos, tanto através do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social como do estudo do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social Estado de São Paulo.

As tabelas/quadros que seguem apontam as principais fontes de financiamento para as ações a serem empreendidas por este Plano, divididas por suas respectivas linhas programáticas, programas e subprogramas, e tem sua origem no PLANHAB.

IX Instrumentos de Monitoramento, Avaliação e Revisão do Plano:

Fonte: Diagnóstico do PLHIS de Ferraz de Vasconcelos - PLANHAB

Conforme preconizado pelo Plano Nacional de Habitação, o monitoramento é uma atividade gerencial contínua que deve ser realizada durante todo o período de execução e operação dos programas e ações.

Seguindo na mesma linha, a Instrução Normativa nº 33, de 9 de julho de 2009 da Secretaria Nacional de Habitação do

Ministério das Cidades, indica que o PLHIS deverá prever a forma de monitoramento das fases dos Programas e Ações, identificando para cada uma delas, o resultado obtido e o prazo, entre outros aspectos. Quanto à avaliação, a referida

Instrução Normativa aponta que a mesma deva ser sistemática e de preferência deverá conter abordagem quanto à concepção, implementação e

resultados dos programas e ações do PLHIS, apontando para a necessidade de revisão, se for o caso.

O município de Ferraz de Vasconcelos deverá iniciar a construção de Sistema de Informações com o objetivo de:

- Acompanhar o cumprimento das metas deste Plano;
- Monitorar e avaliar programas, projetos e ações do governo municipal e demais agentes e seu impacto na diminuição do déficit e da inadequação habitacional;

- Monitorar as variáveis que compõem o Diagnóstico Habitacional do município, em especial:

- 1 O déficit e a inadequação habitacional;
- 2 O crescimento demográfico;
- 3 Os custos de produção habitacional;
- 4 O preço e a disponibilidade de terra;
- 5 Os deslocamentos inter-regionais da população;
- 6 A captação de recursos e gestão financeira dos programas.

Para monitorar a execução deste Plano de Ação o Município de Ferraz de Vasconcelos constituirá uma equipe composta por representantes dos setores: habitacional, de obras, ambiental, planejamento, controle urbano, além de finanças e de um representante do Gabinete do Prefeito. Todas as atividades desenvolvidas por esta equipe devem ser relatadas e acompanhadas pelo Conselho Municipal de Habitação.

Propomos que os períodos de revisão estejam associados ao planejamento orçamentário-financeiro dos PPA da Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos, a cada 4 (quatro) anos.

Ao final do Plano, o Anexo 4 apresenta quadro geral contendo:



Diretrizes e objetivos (por linha programática);

Recursos e Fontes de Financiamento;

Problemas encontrados;

Ações propostas e seus respectivos responsáveis;

Metas;

Indicadores.

MAPA INVASÕES, OCUPAÇÕES E VAZIOS URBANOS

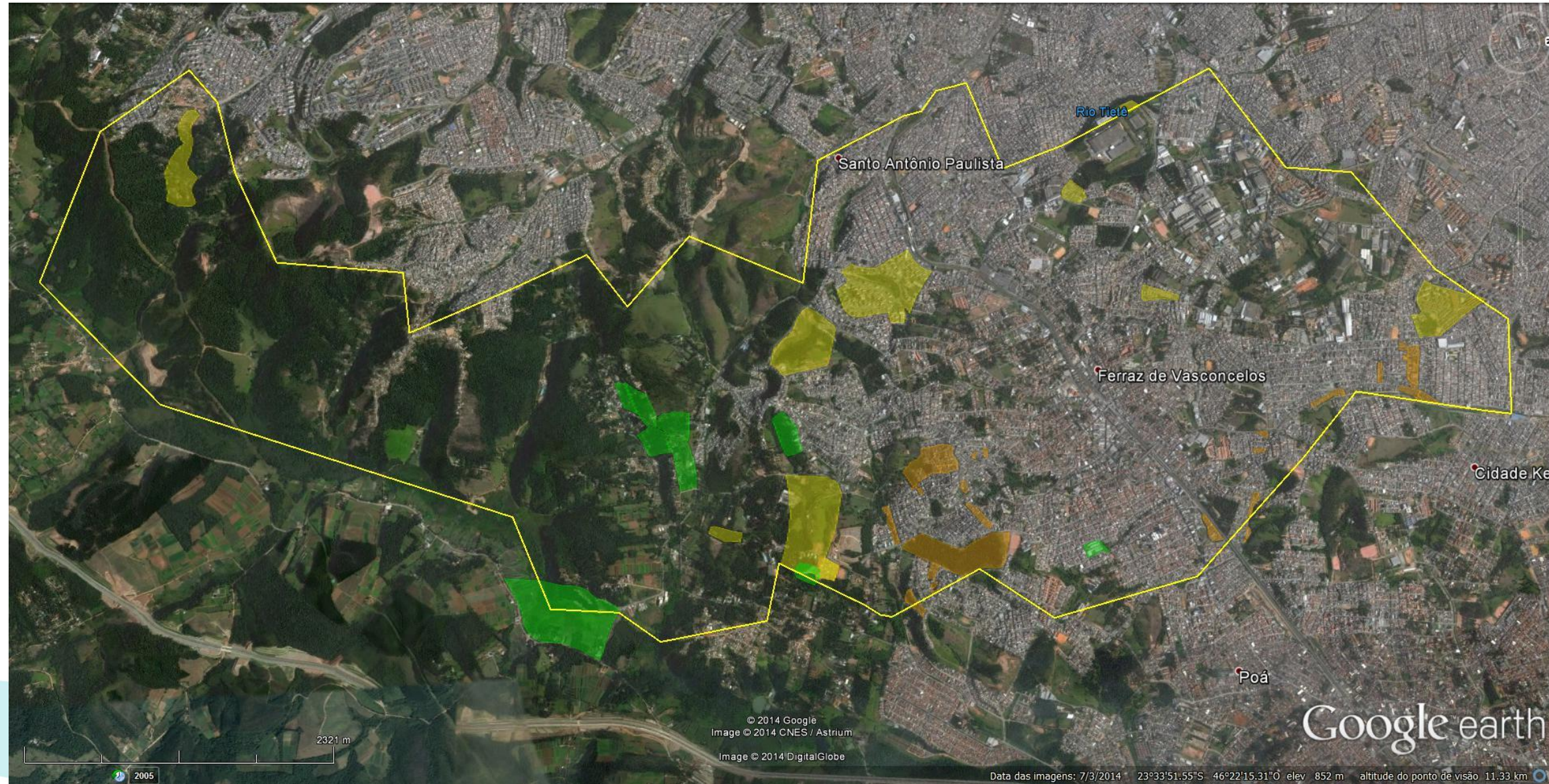


Figura 2 - Imagem com demarcação de invasões e ocupações e vazios urbanos (fonte: plhis sobre imagem google; compilação fundespa 2014)



4.3. CORREDOR METROPOLITANO PERIMETRAL ALTO TIETÊ

BRT – (Bus Rapid Transit) METROPOLITANO DO ALTO TIETÊ – caracterizando o Trecho de FERRAZ DE VASCONCELOS, sua área de influência, impactos e desapropriações.

O BRT – METROPOLITANO DO ALTO TIETÊ, em Ferraz de Vasconcelos, Corredor Metropolitano do Governo do Estado e EMTU abrangerá também as cidades de Arujá, Itaquaquecetuba e Poá.

Figura 1

EMTU

BRT PERIMETRAL ALTO TIETÊ

OBJETIVOS

- Colaborar para o **desenvolvimento regional** e **substantiva melhora na qualidade de vida** dos cidadãos;
- Estabelecer uma **nova alternativa de transporte coletivo** no sentido Norte-Sul na RMSP;
- Promover a **ligação direta entre centros municipais** de Arujá, Itaquaquecetuba e Ferraz de Vasconcelos;
- Promover a **ligação** desta região com a malha de transporte atual, rompendo a estrutura predominantemente radial da atual **rede sobre trilhos** com ligações sobre pneus;



EMTROPOLITANO

Fonte- EMTU

4.3.1. Caracterização



Figura 2, Fonte EMTU

4.3.2. Dados gerais

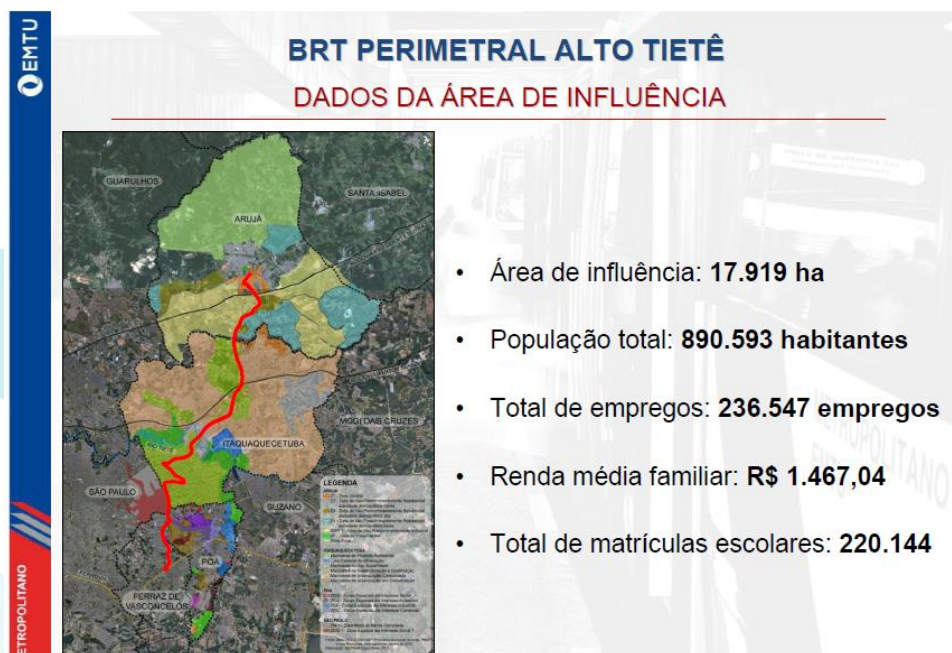


Figura 3, Fonte EMTU

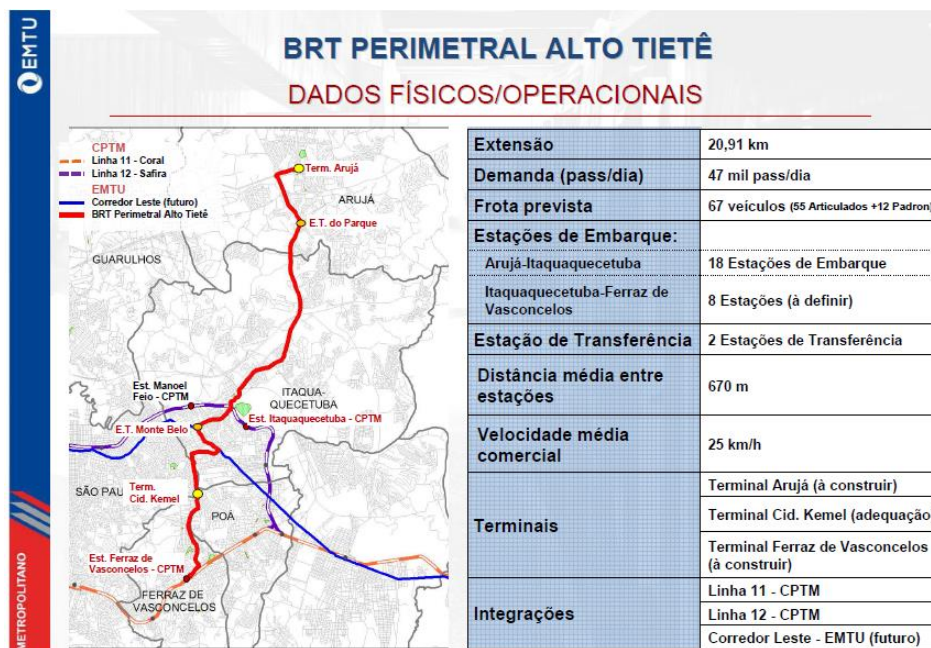


Figura 4, Fonte EMTU

4.3.2. Traçado



Figura 5, Fonte EMTU

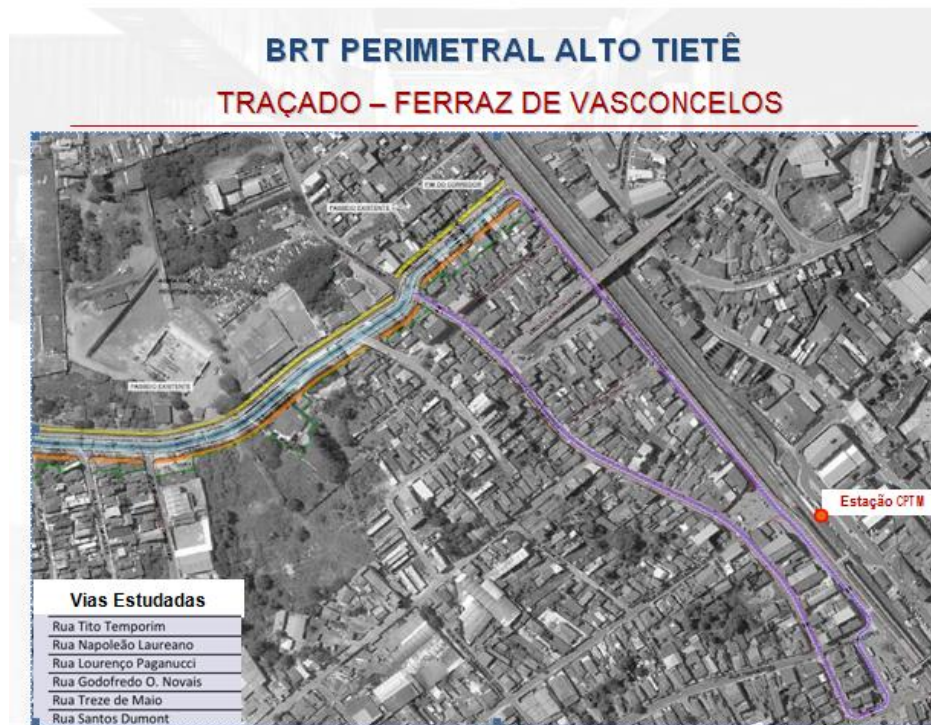


Figura 6, Fonte EMTU

4.3.3 – Trechos de projeto e ligações

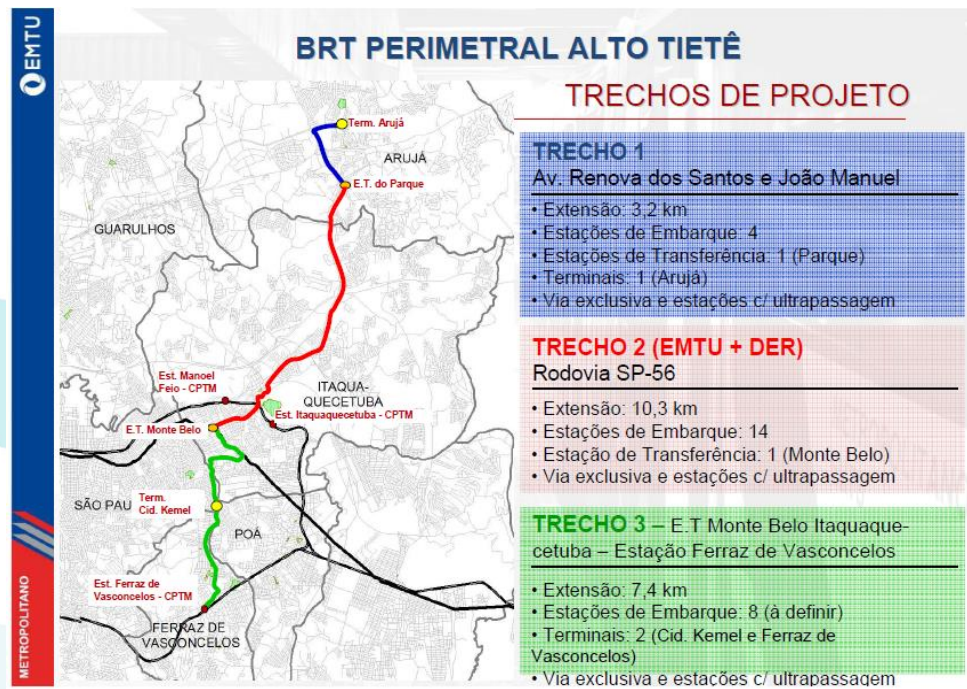


Figura 7, Fonte EMTU

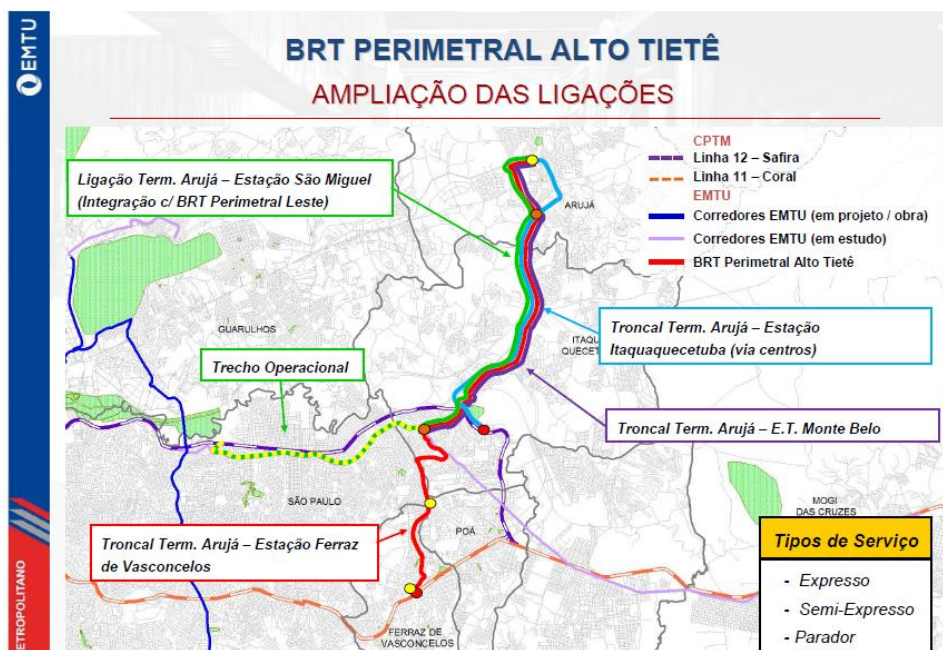


Figura 8, Fonte EMTU

5. ANEXOS

COLETÂNIA DE LEIS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS REFERENTES A USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, MEIO AMEBINTE, ESTATUTO DA CIDADE E LEGISLAÇÃO CORRELATA.

- Constituição Federativa da República do Brasil, de 5 de outubro de 1988.
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.
- Lei n^o 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – Lei Lehmann, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- Lei orgânica do município de Ferraz de Vasconcelos, de 05 de abril de 1990.



- Lei nº 9.866, de 28 de novembro de 1997, dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo e dá outras providências.
- Lei complementar nº 048, de 09 de novembro de 1994, da nova redação aos artigos 23,25 e 27 constantes da Lei nº 731/69, com alterações decorrentes da lei nº 731/69, com alterações decorrentes da Lei nº 1057/78, que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação e Normas para Loteamentos e Sistema de Zoneamento.

5.1. **Constituição Federativa da República do Brasil, de 5 de outubro de 1988**

TÍTULO III

Da Organização do Estado

CAPÍTULO I

Da Organização Político-Administrativa

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

CAPÍTULO II

Da União

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

l– zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;



II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

V- proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação e à ciência;

VI -proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII -preservar as florestas, a fauna e a flora;

VIII - fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;

IX -promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais em seus territórios;

XII -estabelecer e implantar política de educação para a segurança do trânsito.

Parágrafo único. Lei Complementar fixará normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

CAPÍTULO IV

Dos Municípios

Art. 30. Compete aos Municípios:

I– legislar sobre assuntos de interesse local;

II- suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - Instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - criar, organizar e suprimir Distritos, observada a legislação estadual;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas e educação pré-escolar e de ensino fundamental;

VII– prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII -promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Art. 31. A fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo Municipal mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo municipal, na forma da lei.

§ 1º O controle externo da Câmara Municipal será exercido com o auxílio dos Tribunais de Contas dos Estados ou do Município ou dos Conselhos



ou Tribunais de Contas dos Municípios, onde houver.

§ 2^o O parecer prévio, emitido pelo órgão competente, sobre as contas que o Prefeito deve anualmente prestar, só deixará de prevalecer por decisão de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

§ 3^o As contas dos Municípios ficarão, durante sessenta dias, anualmente, à disposição de qualquer contribuinte, para exame e apreciação, o qual poderá questionar-lhes a legitimidade, nos termos da lei.

§ 4^o É vedada a criação de tribunais, Conselhos ou órgãos de contas municipais.

Da Ordem Econômica e Financeira

CAPÍTULO II

Da Política Urbana

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1^o O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2^o - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3^o - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4^o - É facultado ao poder público municipal, mediante lei



específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III- desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.



5.2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Diretrizes Gerais

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;



VI - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V- oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de



urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da



política urbana:

I– legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II- legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III- promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV- instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V- elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II

Dos Instrumentos da Política Urbana

SEÇÃO I

Dos Instrumentos em Geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;



- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;



- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

II – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1^o - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2^o Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3^o - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

SEÇÃO II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 5^o - Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida



obrigação.

§ 1^o Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO).

§ 2^o O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3^o A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4^o Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a: I – um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5^o Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6^o – A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação

ou utilização previstas no art. 5^o desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 7^o Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5^o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5^o do art. 5^o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1^o O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5^o desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2^o - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8^o.

§ 3^o - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO IV

Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 8^o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento,



edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º- Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I- refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

SEÇÃO V



Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por, este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º- A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a

cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4^o- O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5^o- As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

1- o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

2- os possuidores, em estado de comosse;

3 - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade; regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1^o- Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2^o- O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser



invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO VI

Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Arts. 15 a 20 - VETADOS

SEÇÃO VII

Do Direito de Superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus

herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

SEÇÃO VIII

Do Direito de Preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.



§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO).

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual

constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2^o O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3^o Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4^o Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5^o -A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6^o -Ocorrida a hipótese prevista no § 5^o o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO IX

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1^o Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º- O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º- O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

SEÇÃO X

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.



§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Podão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.



§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

SEÇÃO XI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido



imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º - A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

SEÇÃO XII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;



- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III

Do Plano Diretor

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.



§ 3^o- A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4^o No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5^o-(VETADO).

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II– integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III– onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no 4^o do art. 182 da Constituição Federal;

IV– integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V– inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1^o-No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.



§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei; III – sistema de acompanhamento e controle.

CAPÍTULO IV

Da Gestão Democrática da Cidade

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO).

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea *f* do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano

plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

Disposições Gerais

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5^o desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1^o Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código

Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do *caput*, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I VETADO

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em



desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes:

“Art. III – à ordem urbanística;

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO).”

Art. 55. O art. 167, inciso 1, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975,



passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.167

Das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

“Art.167.

dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

37) (VETADO).

38) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;”

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

“**Art.167.**

da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

18) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.”



5.3. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPITULO I

Disposições Preliminares

Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)



- I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)
- II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)
- III - rede para o abastecimento de água potável; e(Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as 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 terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)



II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

Art. 5º - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível a distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais, e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:



I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas,



as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.



Art. 14 - Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15 - Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta)



dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR) (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

a) dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da, aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.



§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, b e IV, a, b e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o oficial do registro de imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado as classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 19 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o oficial do registro de imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de

registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais Municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O oficial do registro de imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20 - O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único. No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21 - Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do

loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do registro de imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º - Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24 - O processo de loteamento e os contratos depositados em cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

Art. 25 - São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26 - Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

- I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;
- II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;



IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º - O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º - Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que,



demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 27 - Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º - Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º - O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º - Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Art. 29 - Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula



qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30 - A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindirá os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31 - O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º - A cessão independe da anuência do loteador, mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o oficial do registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32 - Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º - Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º - Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33 - Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da



intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34 - Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35 - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

1º - Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º - No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36 - O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37 - É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º - Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º - Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º - No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.



Art. 39 - Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º - No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e

4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 41 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43 - Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 44 - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será sempre o da comarca da situação do lote.

Art. 49 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX

Disposições Penais

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.



Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 52 - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTULO X

Disposições Finais

Art. 53 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." (Incluído pela Lei nº 9.785, 29.1.99)

Art. 54 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

5.3. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, de 05 de abril de 1990.

Compilação dos artigos referentes à política urbana

Capítulo II

DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 154 – No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará:

I – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;



II – a participação das respectivas entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes;

III – a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;

IV – a criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico, urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;

V – a observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;

VI – os terrenos definidos em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ser alterados na destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos;

Artigo 155 – O Município estabelecerá, mediante lei, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§ 1º - O Plano Diretor deverá considerar a totalidade do território municipal.

§ 2º - O Município estabelecerá critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

Artigo 156 – O Município elaborará seu Plano Diretor, nos limites da competência municipal, das funções da vida coletiva, abrangendo habitação, trabalho, circulação e recreação, e considerando em conjunto os aspectos físico, econômico, social e administrativo nos seguintes termos:

I – no tocante ao aspecto físico-territorial, o plano deverá conter disposições sobre o sistema viário urbano e rural, o zoneamento urbano, o loteamento urbano ou para fins urbanos, a edificação e os serviços públicos locais;

II – no que se refere ao aspecto econômico, o plano deverá inscrever disposição sobre o desenvolvimento econômico e integração da economia municipal à regional;

III – no referente ao aspecto social, deverá o plano conter normas de promoção social da comunidade e criação de condições de bem-estar da população; e

IV – no que respeita ao aspecto administrativo, deverá o plano consignar normas de organização institucional que possibilitem a permanente planificação das atividades públicas e sua integração nos planos estadual e nacional;

Parágrafo Único – As normas municipais de edificação, zoneamento e loteamento ou para fins urbanos atenderão às peculiaridades locais e à legislação federal e estadual pertinente.

Artigo 157 – A elaboração do Plano Diretor, deverá compreender as seguintes fases, com extensão e profundidade, respeitadas as peculiaridades do Município:

I – estudos preliminares abrangendo a avaliação das condições de desenvolvimento.

II – diagnosticar:

- a) o desenvolvimento econômico-social;
- b) a organização territorial;
- c) as atividades financeiras da Prefeitura;
- d) a organização administrativa e das atividades da Prefeitura.

III – definição de diretrizes, compreendendo:

- a) política de desenvolvimento;
- b) diretrizes de desenvolvimento econômico-social;



c) diretrizes de organização territorial;

IV – instrumentação, incluindo:

a) instrumento legal do plano;

b) programas relativos à atividades do Município;

c) programas dependentes da cooperação de outras entidades públicas.

Artigo 158 – É facultado ao Município, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I – parcelamento ou edificação compulsória;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Artigo 159 – Incumbe ao Município promover programas de construção de moradias populares, de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Artigo 160 – Compete ao Município, de acordo com as diretrizes de desenvolvimento urbano, a criação e a regulamentação de zonas industriais, obedecidos os critérios estabelecidos pelo Estado, mediante lei, e respeitadas as normas relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente urbano e natural.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA AGRÍCOLA

Artigo 161 – Caberá ao Município, manter em cooperação com o Estado, as medidas previstas no artigo 184 da Constituição Estadual.

Artigo 162 – O Município, na forma da lei, organizará o abastecimento alimentar, assegurando condições para a produção e distribuição de alimentos básicos.

CAPÍTULO IV

DO MEIO AMBIENTE, DOS RECURSOS NATURAIS E DO SANEAMENTO

SEÇÃO I

DO MEIO AMBIENTE

Artigo 163 – O Município providenciará, com a participação da coletividade, a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades locais e em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

Artigo 164 – A execução de obras, atividades, processos produtivos e empreendimentos, e a exploração de recursos naturais de qualquer espécie, quer pelo setor público, quer pelo particular, serão admitidas se houver resguardo do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Artigo 165 – Aquele que explorar recursos naturais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com a solução técnica exigida pelo Município, na forma da lei.

Parágrafo único – É obrigatória, na forma da lei, a recuperação pelo responsável, da vegetação adequada nas áreas protegidas, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Artigo 166 – As condutas e atividades lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, com aplicação de multas diárias e progressivas no caso de continuidade da infração ou reincidência, incluídas a redução do nível de atividade e a interdição, independentemente da obrigação dos infratores de reparação de danos causados.

Artigo 167 – O Município estimulará a criação e manutenção de unidades particulares de preservação do meio ambiente.

Artigo 168 – O Município terá direito a uma compensação financeira por parte do Estado sempre que este venha impor-lhe restrições com a proteção de espaços territoriais.

Artigo 169 – O Município poderá estabelecer consórcio com outros Municípios objetivando a solução de problemas comuns, relativos a proteção ambiental, em particular à preservação dos recursos hídricos e ao uso equilibrado dos recursos naturais.

Artigo 170 – As áreas declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação, objetivando a implantação de unidades de conservação ambiental, serão consideradas espaços territoriais especialmente protegidos, não sendo nelas permitidas atividades que degradem o meio ambiente ou que, por qualquer forma, possam comprometer a integridade das condições ambientais que motivarem a expropriação.

SEÇÃO II

DOS RECURSOS NATURAIS

SUBSEÇÃO I

DOS RECURSOS HÍDRICOS

Artigo 171 – O Município, para administrar os serviços de água de interesse exclusivamente local, poderá celebrar convênio com o Estado.

Artigo 172 – O Município deverá receber do Estado, como compensação, uma contribuição para o seu desenvolvimento, se tiver localizado em seu território, reservatório hídrico, ou dele decorrer algum impacto.

Artigo 173 – O Município, para proteger e conservar as águas e prevenir seus efeitos adversos, adotará medidas no sentido:

I – da instituição de áreas de preservação das águas utilizáveis para abastecimento às populações e da implantação conservação e recuperação de matas ciliares;

II – do zoneamento de áreas inundáveis, com restrições a usos incompatíveis naquelas sujeitas a inundações frequentes e da manutenção da capacidade de infiltração do solo;

III – da implantação de sistema de alerta e defesa civil, para garantir a segurança e a saúde pública, quando de eventos hidrológicos indesejáveis;

IV – do condicionamento, à aprovação prévia por organismos estaduais de controle ambiental e de gestão de recursos hídricos, na forma da lei, dos atos de outorga de direitos que possam influir na qualidade ou quantidade das águas superficiais e subterrâneas;

V – das instituições de programas permanentes de racionalização do uso das águas destinadas ao abastecimento público industrial e à irrigação, assim como combate às inundações e a erosão.

Parágrafo único – O Município receberá incentivos do Estado se aplicar, prioritariamente, nas ações previstas neste artigo e no tratamento de águas residuárias, o que vier a receber em decorrência da exploração dos potenciais energéticos, assim como possível compensação financeira.

SUBSEÇÃO II

DOS RECURSOS MINERAIS

Artigo 174 – O Município, nas aplicações do conhecimento geológico, poderá contar com o atendimento técnico do Estado.

SUBSEÇÃO III

DO SANEAMENTO

Artigo 175 – O Município, para o desenvolvimento dos serviços de saneamento básico, contará com a assistência técnica e financeira do Estado.

5.4. LEI N° 9.866, DE 28 DE NOVEMBRO DE 1997

Lei de proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo

Dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Objetivos e Abrangência

Art. 1º - Esta lei estabelece diretrizes e normas para a proteção e a recuperação da qualidade ambiental das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional para abastecimento das populações atuais e futuras do Estado de São Paulo, assegurados, desde que compatíveis, os demais usos múltiplos.

Parágrafo único - Para efeito desta lei, consideram-se mananciais de interesse regional as águas interiores subterrâneas, superficiais, fluentes, emergentes ou em depósito, efetiva ou potencialmente utilizáveis para o abastecimento público.

Art. 2º - São objetivos da presente lei :



I - preservar e recuperar os mananciais de interesse regional no Estado de São Paulo;

II - compatibilizar as ações de preservação dos mananciais de abastecimento e as de proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico;

III - promover uma gestão participativa, integrando setores e instâncias governamentais, bem como a sociedade civil;

IV - descentralizar o planejamento e a gestão das bacias hidrográficas desses mananciais, com vistas à sua proteção e à sua recuperação;

V - integrar os programas e políticas habitacionais à preservação do meio ambiente. Parágrafo único - As águas dos mananciais protegidos por esta lei, são prioritárias para o abastecimento público em detrimento de qualquer outro interesse;

Art. 3º - Para os fins previstos nesta lei, considera-se Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM uma ou mais sub-bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional para abastecimento público.

Parágrafo único - A APRM referida no "caput" deste art. deverá estar inserida em uma das Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos - UGRHI, previstas no Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos - SIGRH, instituído pela Lei nº 7663, de 30 de dezembro de 1991.

Art. 4º - As APRMs serão definidas e delimitadas mediante proposta do Comitê de Bacia Hidrográfica e por deliberação do Conselho Estadual de Recursos Hídricos - CRH, ouvidos o CONSEMA - Conselho Estadual de Meio Ambiente e o COR - Conselho de Desenvolvimento Regional, e criadas na forma do art. 18 desta lei.



CAPÍTULO II

Sistema de Planejamento e Gestão

Art. 5º - A gestão das APRMs ficará vinculada ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos - SIGRH, garantida a articulação com os Sistemas de Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional.

Art. 6º - O sistema de gestão das APRMs contará com:

- I - órgão colegiado;
- II- órgão técnico;
- III- órgãos da administração pública.

Parágrafo único - Na hipótese de mananciais de interesse regional sob a influência de mais de uma UGRHI, o CRH poderá deliberar por uma gestão compartilhada ou unificada das APRMs, a partir de proposta dos Comitês de Bacia Hidrográfica - CBH correspondentes.

Art. 7º - O Órgão Colegiado, de caráter consultivo e deliberativo, será o CBH correspondente à UGRHI na qual se insere a APRM, ou o Sub-Comitê a ele vinculado e que dele receba expressa delegação de competência nos assuntos de peculiar interesse da APRM.

§ 1º - A composição do órgão colegiado da APRM atenderá ao princípio da participação paritária do Estado, dos Municípios e da sociedade civil, todos com direito a voz e voto.

§ 2º - As entidades da sociedade civil, sediadas necessariamente nos municípios contidos total ou parcialmente nas respectivas APRMs, respeitado o limite máximo de um terço do número total de votos, serão representadas por:

1. entidades de classe de profissionais especializadas em saneamento básico, recursos hídricos e planejamento físico e territorial;



2. entidades de classe patronais e empresariais;

3. organizações não - governamentais defensoras do meio ambiente e associações não governamentais;

4. associações comunitárias e associações de moradores;

5. universidades, institutos de ensino superior e entidades de pesquisa e desenvolvimento tecnológico.

§ 3º - O órgão colegiado terá, entre outras, as seguintes atribuições:

1. aprovar previamente o Plano de desenvolvimento e Proteção Ambiental - POPA e suas atualizações, bem como acompanhar sua implementação;

2. manifestar-se sobre a proposta de criação de Áreas de Intervenção e respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional, bem como suas revisões e atualizações;

3. recomendar diretrizes para as políticas setoriais dos organismos e entidades que atuam na APRM, promovendo a integração e a otimização das ações, objetivando a adequação à legislação e ao POPA;

4. recomendar alterações em políticas, ações, planos e projetos setoriais a serem implantados na APRM, de acordo com o preconizado na legislação e no POPA;

5. propor critérios e programas anuais e plurianuais de aplicação de recursos financeiros em serviços e obras de interesse para a gestão da APRM; e

6. promover, no âmbito de suas atribuições, a articulação com os demais Sistemas de Gestão institucionalizados, necessária à elaboração, revisão, atualização e implementação do POPA.



rt. 8º - O órgão técnico será a Agência de Bacia, prevista no art. 29 da Lei nº 7663, de 30 de dezembro de 1991 ou, na sua inexistência, o organismo indicado pelo CBH, e terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- I - subsidiar e dar cumprimento às decisões do órgão colegiado da APRM;
- II - elaborar Relatório de Situação da Qualidade Ambiental da APRM, que deverá integrar Relatório de Situação da Bacia Hidrográfica correspondente;
- III- elaborar e atualizar o POPA;
- IV - elaborar proposta de criação das Áreas de Intervenção e respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional, suas atualizações, e propostas de enquadramento das Áreas de Recuperação Ambiental;
- V - promover, com os órgãos setoriais, a articulação necessária à elaboração de proposta de criação das Áreas de Intervenção e respectivas diretrizes e normas, de proposta de enquadramento das Áreas de Recuperação Ambiental, do POPA, e de suas respectivas atualizações;
- VI - propor a compatibilização da legislação ambiental e urbanística estadual e municipal; VII - subsidiar e oferecer suporte administrativo e técnico necessário ao funcionamento do órgão colegiado, dando cumprimento às suas determinações;
- VIII - implantar, operacionalizar e manter sistematicamente atualizado Sistema Gerencial de Informações, garantindo acesso aos órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e à sociedade civil;
- IX - promover assistência e capacitação técnica e operacional a órgãos, entidades, organizações não governamentais e municípios, na elaboração de planos, programas, legislações, obras e empreendimentos localizados dentro da APRM; e
- X - articular e promover ações objetivando a atração e indução de



empreendimentos e atividades compatíveis e desejáveis, de acordo com as metas estabelecidas no POPA e com a proteção aos mananciais.

Parágrafo único - As ações desenvolvidas pelo órgão técnico devem obedecer às diretrizes dos Sistemas de Recursos Hídricos, Meio Ambiente e Desenvolvimento Regional.

Art. 9º - Os órgãos da administração pública serão responsáveis pelo licenciamento, fiscalização, monitoramento e implementação dos programas e ações setoriais e terão, entre outras, as seguintes atribuições:

I - promover e implantar fiscalização integrada com as demais entidades participantes do sistema de gestão e com os diversos sistemas institucionalizados;

II - implementar programas e ações setoriais definidos pelos POPAs; e

III - contribuir para manter atualizado o Sistema Gerencial de Informações.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Planejamento e Gestão

Art. 10 - Nas APRMs serão implementados instrumentos de planejamento e gestão, visando orientar as ações do poder público e da sociedade civil voltadas à proteção, à recuperação e à preservação dos mananciais de interesse regional.

Art. 11 - São instrumentos de planejamento e gestão:

I - áreas de intervenção e respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional;

II - normas para implantação de infra-estrutura sanitária;

III - mecanismos de compensação financeira aos Municípios; IV - Plano



de desenvolvimento e Proteção Ambiental - POPA;

V - controle das atividades potencialmente degradadoras do meio ambiente, capazes de afetar os mananciais;

VI - Sistema Gerencial de Informações; e

VII - imposição de penalidades por infrações às disposições desta lei e das leis específicas de cada APRM.

CAPÍTULO IV

Disciplinamento da Qualidade Ambiental

Seção I - Das Áreas de Intervenção

Art. 12 - Nas APRMs, para a aplicação de dispositivos normativos de proteção, recuperação e preservação dos mananciais e para a implementação de políticas públicas, serão criadas as seguintes Áreas de Intervenção:

I - Áreas de Restrição à Ocupação; II - Áreas de Ocupação Dirigida; e

III - Áreas de Recuperação Ambiental.

Art. 13 - São Áreas de Restrição à Ocupação, além das definidas pela Constituição do Estado e por lei como de preservação permanente, aquelas de interesse para a proteção dos mananciais e para a preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais.

Art. 14 - São Áreas de Ocupação Dirigida aquelas de interesse para a consolidação ou implantação de usos rurais e urbanos, desde que atendidos os requisitos que garantam a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento das populações atuais e futuras.

Art. 15 - São Áreas de Recuperação Ambiental aquelas cujos usos e ocupações estejam comprometendo a fluidez, potabilidade, quantidade e qualidade dos mananciais de abastecimento público e que necessitem de



intervenção de caráter corretivo.

Parágrafo único - As Áreas de Recuperação Ambiental serão reenquadradas através do PDPA em Áreas de Ocupação Dirigida ou de Restrição à Ocupação, quando comprovada a efetiva recuperação ambiental pelo Relatório de Situação da Qualidade da APRM.

Art. 16 - Para cada APRM serão estabelecidas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional, respeitadas as competências municipais e da União, considerando as especificidades e funções ambientais das diferentes Áreas de Intervenção, com o fim de garantir padrões de qualidade e quantidade de água bruta, passível de tratamento convencional para abastecimento público.

Parágrafo único - As diretrizes e normas referidas no "caput" deste art. serão relativas a:

1. condições de ocupação e de implantação de atividades efetiva ou potencialmente degradadoras do meio ambiente, capazes de afetar os mananciais;

2. condições para a implantação, operação e manutenção dos sistemas de:

- a) tratamento de água;
- b) drenagem de águas pluviais;
- c) controle de cheias;
- d) coleta, transporte, tratamento e disposição de resíduos sólidos;
- e) coleta, tratamento e disposição final de efluentes líquidos; e
- f) transmissão e distribuição de energia elétrica.

3. condições de instalação de canalizações que transportem substâncias consideradas nocivas à saúde e ao meio ambiente;



4. condições de transporte de produtos considerados nocivos à saúde e ao meio ambiente;

5. medidas de adaptação de atividades, usos e edificações existentes às normas decorrentes desta lei;

6. condições de implantação de mecanismos que estimulem ocupações compatíveis com os objetivos das Áreas de Intervenção; e

7. condições de utilização e manejo dos recursos naturais.

Art. 17 - Na delimitação e normatização das Áreas de Intervenção serão considerados: I - a capacidade de produção hídrica do manancial;

II - a capacidade de autodepuração e assimilação das cargas poluidoras; III - os processos de geração de cargas poluidoras;

IV - o enquadramento do corpo d'água nas classes de uso preponderante; V - a infra-estrutura existente ;

VI - as condições ambientais essenciais à conservação da qualidade e da quantidade das águas do manancial; e

VII - o perfil dos agravos à saúde cujas causas possam estar associadas às condições do ambiente físico.

Art. 18 - As APRMs, suas Áreas de Intervenção e respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional serão criadas através de lei estadual.

Art. 19 - As leis municipais de planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, previstas no art. 30 da Constituição Federal, deverão incorporar as diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais definidas pela lei específica da APRM.



Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal deverá submeter ao Órgão Colegiado da APRM as propostas de leis municipais a que se refere o caput deste art..

Seção II - Da Infra-Estrutura Sanitária

Art. 20 - A implantação de sistema coletivo de tratamento e disposição de resíduos sólidos domésticos em APRM será permitida, desde que:

I - seja comprovada a inviabilidade de implantação em áreas situadas fora da APRM;

II - sejam adotados sistemas de coleta, tratamento e disposição final, cujos projetos atendam a normas, índices e parâmetros específicos para as APRMs, a serem estabelecidos pelo órgão ambiental competente; e

III - sejam adotados, pelos Municípios, programas integrados de gestão de resíduos sólidos que incluam, entre outros, a minimização dos resíduos, a coleta seletiva e a reciclagem.

Art. 21 - Os resíduos sólidos decorrentes de processos industriais deverão ser removidos das APRMs, conforme critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente. Parágrafo único - A lei específica de cada APRM definirá os casos em que poderão ser dispostos os resíduos sólidos inertes decorrentes de processos industriais.

Art. 22 - Os resíduos decorrentes do sistema de saúde deverão ser tratados e dispostos fora das áreas protegidas.

Parágrafo único - A lei específica de cada APRM definirá os casos em que poderá ser admitida a incineração, ou outra tecnologia mais adequada, dos resíduos de sistema de saúde.

Art. 23 - Não será permitida a disposição de resíduos sólidos em Áreas de Restrição à Ocupação.

Art. 24 - Fica proibida a disposição, em APRM, de resíduos sólidos

provenientes de Municípios localizados fora das áreas protegidas.

Art. 25 - O lançamento de efluentes líquidos sanitários em APRM, será admitido, desde que:

I - haja o prévio enquadramento dos corpos d'água conforme a legislação vigente; e

II - os efluentes recebam tratamento compatível com a classificação do corpo d'água receptor.

§ 1º - O enquadramento de que trata este art. fica restrito às Classes Especial, 1, 2 e 3 estabelecidas pelo art. 1º, da Resolução CONAMA n.º 20, de 18 de junho de 1986.

§ 2º - Somente será admitido o reenquadramento do corpo d'água em classe de nível de qualidade inferior àquele em que estiver enquadrado, quando não for possível a efetivação do enquadramento do corpo d'água na classe de enquadramento atual e for demonstrada a inviabilidade de se atingir tais índices.

§ 3º - Não serão permitidas captações em trechos classificados como Classe 3.

§ 4º - O órgão ambiental competente deverá definir os limites de carga a serem lançados em corpos d'água classificados como Classe 3.

§ 5º - Somente será admitido o enquadramento dos corpos d'água em Classes que possibilitem índices progressivos de melhoria da qualidade das águas.

§ 6º - O corpo d'água que, na data de enquadramento, apresentar qualidade inferior à estabelecida para a sua Classe, não poderá receber novos lançamentos no trecho considerado em desconformidade, nem tampouco novos lançamentos industriais na rede pública de esgoto, que comprometam os padrões de qualidade da Classe em que o corpo d'água receptor dos efluentes

estiver enquadrado.

Art. 26 - Os efluentes líquidos de origem industrial deverão ser afastados das APRMs, conforme critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

§ 1º - Poderá ser admitido o lançamento de efluentes líquidos industriais em APRMs, desde que:

1. seja comprovada a inviabilidade técnica e econômica do afastamento ou tratamento para infiltração no solo;
2. haja o prévio enquadramento dos corpos d'água, conforme o disposto nos parágrafos do art. anterior; e
3. os efluentes contenham exclusivamente cargas orgânicas não tóxicas e sejam previamente tratados de forma compatível com a classificação do corpo d'água receptor.

§ 2º - Os estabelecimentos industriais existentes à data de promulgação da lei específica da APRM deverão apresentar ao órgão ambiental competente, conforme critérios previamente estabelecidos, planos de controle de poluição ambiental, plano de transportes de cargas tóxicas e perigosas e estudos de análise de riscos para a totalidade do empreendimento, comprovando a viabilidade de sua permanência nos locais atuais.

CAPÍTULO V

Controle e Monitoramento da Qualidade Ambiental

Art. 27 - O cumprimento das normas e diretrizes desta lei e da lei específica da APRM será observado pelos órgãos da Administração Pública quando da análise de pedidos de licença e demais aprovações e autorizações a seu cargo.

Art. 28 - O licenciamento de construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos, usos e atividades em APRMs por qualquer

órgão público estadual ou municipal dependerá de apresentação prévia de certidão do registro de imóvel que mencione a averbação das restrições, estabelecidas nas leis específicas para cada APRM.

§ 1º - As certidões de matrícula ou registro que forem expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis deverão conter, expressamente, as restrições ambientais que incidem sobre a área objeto da matrícula ou registro, sob pena de responsabilidade funcional do servidor.

§2º - A lei específica de cada APRM deverá indicar o órgão da administração pública responsável pela expedição de certidão que aponte as restrições a serem averbadas.

§ 3º - Caberá ao órgão público normalizador de cada lei específica da APRM comunicar aos respectivos Cartórios de Registros de Imóveis as restrições contidas em cada lei.

Art. 29 - As atividades de licenciamento, fiscalização e monitoramento, a cargo do Estado, poderão ser objeto de convênio com os Municípios, no qual se estabelecerão os limites e condições da cooperação.

Parágrafo único - O órgão estadual responsável pela ação fiscalizadora poderá credenciar servidores da administração direta do Estado e dos municípios para atuar como fiscais das áreas protegidas.

Art. 30 - As APRMs contarão com um Sistema Gerencial de Informações, destinado a: I - fornecer apoio informativo aos agentes públicos e privados que atuam nas bacias;

II - subsidiar a elaboração e os ajustes nos planos e programas previstos;
e

III - monitorar e avaliar a qualidade ambiental.

§ 1º - O Sistema Gerencial de Informações consiste em um banco de dados, permanentemente atualizado com informações dos órgãos participantes



do sistema, contendo no mínimo:

1. características ambientais das sub-bacias;
2. áreas protegidas;
3. dados hidrológicos de quantidade e qualidade das águas;
4. uso e ocupação do solo e tendências de transformação;
5. mapeamento dos sistemas de infra-estrutura implantados e projetados;
6. cadastro dos usuários dos recursos hídricos;
7. representação cartográfica das normas legais;
8. cadastro e mapeamento das licenças, autorizações e outorgas expedidas pelos órgãos competentes;
9. cadastro e mapeamento das autuações efetuadas pelos órgãos competentes;
10. informações sobre cargas poluidoras e outras de interesse; e
11. indicadores de saúde associados às condições do ambiente físico, biológico e socioeconômico.
12. informações das rotas de transporte de cargas tóxicas e perigosas.

§ 2º - O Sistema Gerencial de Informações será operacionalizado pelo órgão técnico da APRM, que garantirá acesso aos órgãos da administração pública municipal, estadual e federal e à sociedade civil.

§ 3º - O órgão técnico fará publicar, anualmente, na imprensa oficial, relação dos infratores com a descrição da infração, do devido enquadramento legal e da penalidade aplicada.

CAPÍTULO VI



Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental

Art. 31 - Para cada APRM, será elaborado Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - POPA, contendo:

I - diretrizes para o estabelecimento de políticas setoriais relativas a habitação, transporte, manejo de recursos naturais, saneamento ambiental e infra-estrutura que interfiram na qualidade dos mananciais;

II - diretrizes para o estabelecimento de programas de indução à implantação de usos e atividades compatíveis com a proteção e recuperação ambiental da APRM;

III - metas de curto, médio e longo prazos, para a obtenção de padrões de qualidade ambiental;

IV - proposta de atualização das diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesseregional;

V - proposta de reenquadramento das Áreas de Recuperação Ambiental;

VI - programas, projetos e ações de recuperação, proteção e conservação da qualidade ambiental;

VII - Programa Integrado de Monitoramento da Qualidade Ambiental; VIII - Programa Integrado de Educação Ambiental;

IX - Programa Integrado de Controle e Fiscalização; X - Programa de Investimento Anual e Plurianual.

§1º- O POPA obedecerá às diretrizes dos Sistemas de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e desenvolvimento Regional.

§ 2º - O POPA, após apreciação pelo COH e a aprovação pelo CRH, comporá o Plano de Bacia da UGHRI e integrará o Plano Estadual de Recursos Hídricos, para aprovação pelo Governador do Estado na forma do art. 47, inciso



III, da Constituição do Estado.

CAPÍTULO VII

Suporte Financeiro

Art. 32 - Caberá aos Poderes Públicos Estadual e Municipais garantir meios e recursos para implementação dos programas integrados de Monitoramento da Qualidade das Águas e de Controle e Fiscalização, bem como a operacionalização do Sistema Gerencial de Informações.

Parágrafo único - Os recursos financeiros necessários à implementação dos planos e programas previstos pelo POPA deverão constar dos Planos Plurianuais, diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual dos órgãos e entidades da administração pública.

Art. 33 - Os CBHs destinarão uma parcela dos recursos da cobrança pela utilização da água e uma parcela dos recursos da Subconta do Fundo Estadual de Recursos Hídricos - FEHIORO, para implementação de ações de controle e fiscalização, obras e ações visando à proteção e recuperação dos mananciais.

Art. 34 - O Estado garantirá compensação financeira aos municípios afetados por restrições impostas pela criação das APRMs, e respectivas normas, na forma da lei.

CAPÍTULO VIII

Infrações e Penalidades

Art. 35 - As infrações a esta lei e às leis específicas das APRMs classificam-se em: I - leves: aquelas em que o infrator seja beneficiado por circunstâncias atenuantes;

II - graves: aquelas em que for verificada circunstância agravante ou em que o dano causado não possibilite recuperação imediata; e



III - gravíssimas: aquelas em que seja verificada a existência de duas ou mais circunstâncias agravantes ou em que o dano causado não possibilite recuperação a curto prazo ou, ainda, na hipótese de reincidência do infrator.

§ 1º - Havendo o concurso de circunstâncias atenuantes e agravantes, a penalidade será aplicada levando-se em consideração a circunstância preponderante, entendendo-se como tal aquela que caracteriza o conteúdo da vontade do autor ou as consequências da conduta assumida.

§ 2º - Para imposição e gradação da penalidade, a autoridade ambiental observará:

1. a classificação da infração, nos termos deste art.;
2. a gravidade do fato, tendo em vista as suas consequências para a saúde pública e o manancial; e
3. os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação de proteção aos mananciais.

§ 3º - Constituem circunstâncias atenuantes:

1. menor grau de instrução e escolaridade do infrator;
2. arrependimento do infrator, manifestado pela espontânea reparação do dano, ou limitação significativa da degradação ambiental causada;
3. comunicação prévia, pelo infrator, de perigo iminente da degradação ambiental;
4. colaboração com os agentes encarregados da vigilância e do controle ambiental;
5. a ação do infrator não ser determinante para a consecução do



dano; e

6. ser o infrator primário e a falta cometida, leve.

§ 4º - Constituem circunstâncias agravantes:

1. ser o infrator reincidente ou cometer a infração de forma continuada;
2. ter o agente cometido a infração para obter vantagem pecuniária para si ou para outrem;
3. o infrator ter coagido outrem para a execução material da infração;
4. ter a infração conseqüências graves para a saúde pública ou para o manancial;
5. ter o infrator deixado de tomar providências tendentes a evitar ou sanar a situação que caracterizou a infração;
6. a infração ter concorrido para danos à propriedade alheia;
7. a utilização indevida de licença ou autorização ambiental; e
8. a infração ser cometida por estabelecimento mantido, total ou parcialmente, por verbas públicas ou beneficiado por incentivos fiscais."

Art. 36 - Os infratores das disposições desta lei e das leis específicas das APRMs, pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis específicas:

- I - advertência, pelo cometimento da infração, estabelecido o prazo máximo de 30 dias, para manifestação ou início dos procedimentos de regularização da situação compatível com sua dimensão e gravidade, para o reparo do dano causado;
- II - multa de 450 a 220.000 vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, pelo cometimento da infração, levando em conta sua



dimensão e gravidade;

III - multa diária, quando não sanada a irregularidade no prazo concedido pela autoridade competente, cujo valor diário não será inferior ao de 450 UFIRs, nem superior a 220.000 UFIRs;

IV - interdição definitiva das atividades não regularizáveis, ou temporária das regularizáveis, levando em conta sua gravidade;

V - embargo de obra, construção, edificação ou parcelamento do solo, iniciado sem aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado;

VI - demolição de obra, construção ou edificação irregular e recuperação da área ao seu estado original;

VII - perda, restrição e ou suspensão de incentivos e benefícios fiscais concedidos pelo Poder Público; e

VIII - perda, restrição ou impedimento, temporário ou definitivo, de obtenção de financiamentos em estabelecimentos estaduais de crédito.

Parágrafo único - Os materiais, máquinas, equipamentos e instrumentos utilizados no cometimento da infração serão apreendidos para instrução de inquérito policial, na forma do disposto nos artigos 26 e 28 da Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Art. 37 - As penalidades de multas serão impostas pela autoridade competente, observados os seguintes limites:

I - de 450 a 8.700 vezes o valor da UFIR, nas infrações leves;

II - de 8.701 a 87.000 vezes o valor da UFIR, nas infrações graves; e

III - de 87.001 a 220.000 vezes o valor da UFIR, nas infrações gravíssimas.

§ 1º - A multa será recolhida com base no valor da UFIR do dia de seu efetivo pagamento.

§ 2º - A multa diária será aplicada no período compreendido entre a data do auto de infração e a cessação do ato infracional, comprovada pelo protocolo do processo de licenciamento do empreendimento ou atividade.

§ 3º - Nos casos de atividades ou empreendimentos não licenciáveis por esta lei e por leis específicas, a multa incidirá desde a notificação da infração até a comprovação de providências visando à reconstituição da área ao seu estado original, à demolição, ou à cessação de atividade.

§ 4º - Ocorrendo a extinção da UFIR, adotar-se-á, para efeito desta lei, o mesmo índice que a substituir.

§ 5º - Nos casos de reincidência, caracterizada pelo cometimento de nova infração de mesma natureza e gravidade, a multa corresponderá ao dobro da anteriormente imposta.

§ 6º - A reincidência caracterizará a infração como gravíssima.

§ 7º - Nos casos de infração continuada ou não atendimento das exigências impostas pela autoridade competente, será aplicada multa diária de acordo com os limites e a caracterização da infração prevista no presente art.

§ 8º - O produto da arrecadação das multas previstas nesta lei, assim como as decorrentes da aplicação das Leis n^{OS} 898, de 18 de dezembro de 1975, e 1172, de 17 de novembro de 1976, constituirá receita do órgão ou da entidade responsável pela aplicação das penalidades e deverá ser empregado obrigatoriamente na APRM onde ocorreram as infrações e em campanhas educativas.

§ 9º - A penalidade de interdição, definitiva ou temporária, será imposta nos casos de risco à saúde pública e usos ou atividades proibidos pela

legislação, podendo também ser aplicada a critério da autoridade competente, nos casos de infração continuada, iminente risco ao manancial ou a partir da reincidência da infração.

§ 10 - As penalidades de embargo e demolição poderão ser impostas na hipótese de obras ou construções feitas sem licença ou com ela desconformes, podendo ser aplicadas sem prévia advertência ou multa, quando houver risco de dano ao manancial.

§ 11 - As penalidades de suspensão de financiamento e de benefícios fiscais serão impostas a partir da primeira reincidência, devidamente comprovada por relatório circunstanciado, devendo ser comunicadas pelo órgão responsável pela fiscalização ao órgão ou entidade concessionária.

§ 12 - As penalidades estabelecidas nos incisos I, II e III do art. 36 desta lei poderão ser aplicadas cumulativamente às dos incisos IV, V, VI, VII e VIII do mesmo dispositivo.

§ 13 - As sanções estabelecidas neste art. serão impostas sem prejuízo das demais penalidades instituídas por outros órgãos ou entidades, no respectivo âmbito de competência legal.

Art. 38 - Quando as infrações forem cometidas pelo Poder Público Municipal, as parcelas referentes à compensação financeira prevista no Art. 34 desta lei, ficarão retidas até que sejam regularizados ou sanados os danos ambientais, conforme determinação da autoridade competente.

Art. 39 - Respondem solidariamente pela infração:

- I - o autor material;
- II - o mandante; e
- III - quem de qualquer modo concorra para a prática do ato ou dela se beneficie.

Art. 40 - A aplicação das penalidades previstas nesta lei caberá recurso à autoridade imediatamente superior, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação do infrator.

§ 1º - A notificação a que se refere este art. poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento enviado ao infrator.

§ 2º - Para julgamento do recurso interposto, a autoridade julgadora ouvirá a autoridade que impôs a penalidade no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 41 - Os débitos relativos a multas e indenizações não saldadas, decorrentes de infração a leis ambientais, serão cobrados de acordo com o disposto no § 1º do art. 37 desta lei.

Art. 42 - No exercício da ação fiscalizadora, ficam asseguradas, nos termos da lei, aos agentes administrativos credenciados, a entrada, a qualquer dia ou hora, e a permanência, pelo tempo que se tornar necessário, em estabelecimentos públicos ou privados.

§1º - Os agentes credenciados são competentes para verificar a ocorrência de infrações, sugerir a imposição de sanções, solicitar informações, realizar vistorias em órgãos e entidades públicas ou privadas.

§2º - Quando obstados, os agentes poderão requisitar força policial para o exercício de suas atribuições.

Art. 43 - Os custos ou as despesas resultantes da aplicação das sanções de interdição, embargo ou demolição correrão por conta do infrator.

Art. 44 - Constatada infração às disposições desta lei e das leis específicas das APRMs, os órgãos da administração pública encarregados do licenciamento e fiscalização ambientais deverão diligenciar, junto ao infrator, no sentido de formalizar termo de compromisso de ajustamento de conduta ambiental, com força de título executivo extrajudicial, que terá por objetivo precípuo a recuperação do manancial degradado, de modo a cessar, adaptar,



recompor, corrigir ou minimizar os efeitos negativos sobre o meio, independentemente da aplicação das sanções cabíveis.

§1º - As multas pecuniárias aplicadas poderão ser reduzidas em até 90% (noventa por cento) de seu valor e as demais sanções terão sua exigibilidade suspensa, conforme dispuser o regulamento desta lei.

§2º - A inexecução total ou parcial do convencionado no termo de ajustamento de conduta ambiental ensejará sua remessa à Procuradoria Geral do Estado, para a execução das obrigações dele decorrentes, sem prejuízo das sanções penais e administrativas aplicáveis à espécie.

CAPÍTULO IX

Disposições Finais e Transitórias

Art. 45 - Na Região Metropolitana da Grande São Paulo, até que sejam promulgadas as leis específicas das APRMs, ficam mantidas as disposições das Leis n^{OS} 898, de 18 de dezembro de 1975, e 1172, de 17 de novembro de 1976, com exceção do inciso XIX da Lei n^o 898/75, incluída pela Lei n^o 7.384, de 24 de junho de 1991, que ficará expressamente revogada à partir da data da publicação desta lei.

Parágrafo único - As penalidades previstas nas Leis n^o s 898, de 18 de dezembro de 1975, e 1172, de 17 de novembro de 1976, ficam expressamente revogadas, passando a vigorar aquelas definidas por esta lei.

Art. 46 - Os Comitês de Bacias - CBHs correspondentes às áreas de proteção aos mananciais estabelecidas pelas Leis n^{OS} 898, de 18 de dezembro de 1975, e 1172, de 17 de novembro de 1976, deverão encaminhar, no prazo de até 60 (sessenta) dias, proposta de delimitação das APRMs, conforme estabelecido no art. 4º desta lei.

Art. 47 - Nas áreas de proteção de mananciais de que tratam as Leis



n^{OS} 898, de 18 de dezembro de 1975, e 1172, de 17 de novembro de 1976, até que sejam promulgadas as leis específicas para as APRMs, poderão ser executadas obras emergenciais nas hipóteses em que as condições ambientais e sanitárias apresentem riscos de vida e à saúde pública ou comprometam a utilização dos mananciais para fins de abastecimento.

§1º - Para os efeitos desta lei, consideram-se obras emergenciais as necessárias ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, contenção de erosão, estabilização de taludes, fornecimento de energia elétrica, controle da poluição das águas e revegetação.

§2º - As obras a que se refere o "caput" deste art. deverão constar de Plano Emergencial de Recuperação dos Mananciais da Região Metropolitana da Grande São Paulo, contemplando o disciplinamento das áreas de intervenção de acordo com a legislação.

§3º - Os projetos emergenciais deverão ser aprovados pelo Órgão Colegiado.

§5º - O Plano Emergencial de Recuperação dos Mananciais da Região Metropolitana da Grande São Paulo será elaborado pelo Poder Público Estadual, em articulação com os municípios, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da publicação desta lei, contendo justificativa técnica, agentes executores, custos e fontes de recursos, cronograma físico- financeiro e resultados esperados.

§6º - O Plano Emergencial de Recuperação dos Mananciais da Região Metropolitana da Grande São Paulo deverá ser aprovado pelo CRH e pelo CONSEMA, após o Poder Público Estadual realizar audiências públicas no prazo de 30 dias.

§7º - Após a realização de audiências públicas o Plano Emergencial de

Recuperação dos Mananciais da Região Metropolitana da Grande São Paulo deverá ser aprovado pelo CRH e pelo CONSEMA no prazo de até 30 dias.

Palácio dos Bandeirantes, 28 de novembro de 1997.

5.5. LEI COMPLEMENTAR Nº 048, DE 09 DE NOVEMBRO DE 1994

Aprovação do Plano Diretor e da Codificação e Normas para Loteamentos e Sistema de Zoneamento

Da nova redação aos artigos 23,25 e 27 constantes da Lei nº 731/69, com alterações decorrentes da lei nº 731/69, com alterações decorrentes da Lei nº 1057/78, que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação e Normas para Loteamentos e Sistema de Zoneamento.

Artigo 1º - Os artigos 23,25 e 27, constantes da Lei 731, de 21 de Outubro de 1969, que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação e Normas para loteamentos e sistema de Zoneamento, com modificações decorrentes da Lei nº 1057, de 08 de Agosto de 1978, passam a vigorar com as seguintes redações:

“Artigo 23 –

2º-

A – Área mínima do lote de 500m² (quinhentos metros quadrados);

B – Índice de utilização de 1 (uma) vez a área do lote;

C – Índice de ocupação de 60% (sessenta por cento) da área do lote;



D – Recuos obrigatórios de 4 (quatro) metros do alinhamento da via pública e 3 (três) metros em uma das divisas do lote:

E – Recuo obrigatório de 3 (três) metros nos fundos do lote;

F – Obrigatoriedade de medidas de precauções que afastem o perigo a saúde e incômodos a vizinhança.

Artigo 25

2º

A – Área mínima do lote de 500m (quinhentos metros quadrados);

B – Índice de utilização de 1 (uma) vez a área do lote;

C – Índice de ocupação de 70 % (setenta por cento) da área do lote;

D – Recuo obrigatório de 6 (seis) metros de alinhamento da via pública e 3 (três) metros nas demais divisas do lote;

E – Recuo obrigatório nos fundos do lote, de 2 (dois) metros;

F – Obrigatoriedade de medidas de precauções que afastem o perigo a saúde ou incômodos à vizinhança.

Artigo 27 – A Zona Industrial reservada a instalação de indústrias, terá as seguintes características exclusivas de utilização:

A – Área dos lotes de 1.000m² (mil metros quadrados);

B – Índice de ocupação de 70 % (Setenta por cento) da área do lote;

C – Índice de Utilização de 3 (três) vezes a área do lote;

D – Alinhamento da via pública de 2 (dois) metros;

E – Recuo obrigatório da construção de 6 (seis) metros;

F – Recuo obrigatório de 3 (três) metros em pelo menos uma das divisas do lote;



G – Recuo obrigatório de 3 (três) metros nos fundos do lote;

H – Vias de comunicação com largura mínima de 10 (dez) metros;

Parágrafo único – Para aprovação de loteamentos destinados a uso industrial, serão observadas as normas estabelecidas pela Lei nº 6766/69, e apreciação prévia dos órgãos estaduais competentes.”

Artigo 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial aquelas constantes do artigo 7º, da Lei nº 1057, de 08 de Agosto de 1978.

Ferraz de Vasconcelos, 09 de Novembro de 1994.



6. ATAS DE REUNIÕES OCORRIDAS NO MÊS DE DEZEMBRO/2014 ENTRE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL E EQUIPE TÉCNICA FUNDESPA.



PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

DESENVOLVIMENTO:

Nº	FOLHA
011204	04

A REUNIÃO INICIOU COM A APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE TRABALHO PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR E APRESENTAÇÃO DA LEGISLAÇÃO QUE REGULAMENTA O REFERIDO PLANO.

TODOS OS PROBLEMAS DO MUNICÍPIO APONTADOS DURANTE A REUNIÃO SERÃO TRATADOS DE FORMA GÊNÉRICA, DE MODO QUE SERÃO DISCUTIDOS DE MANEIRA APROFUNDADA, POSTERIORMENTE PELA EQUIPE DA FUNDESPA E AS SECRETARIAS MUNICIPAIS.

S. DÉCIO TRATA DE ASSUNTOS DIRETAMENTE RELACIONADO AO PLANO DIRETOR, COMO EXEMPLO ENFATIZA SOBRE O ZONEAMENTO.

O SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO EXPOE SOBRE OS PROBLEMAS DO MUNICÍPIO COM RELAÇÃO AS ÁREAS IRREGULARES E A NECESSIDADE DE PROVER CASAS E EQUIPAMENTOS INSTITUCIONAIS PARA AS FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE.

O SECRETÁRIO DE GOVERNO QUESTIONA SOBRE QUAIS SOLUÇÕES ADOPTAR COM RELAÇÃO AO ASENTAMENTO DAS FAMÍLIAS EM ÁREAS DE RISCO.

O SECRETÁRIO DE MOBILIDADE URBANA E TRÂNSITO ABORDA OS PROBLEMAS GERAIS QUE ACONTECEM, A QUESTÃO DA DESATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO, SANEAMENTO BÁSICO E O PRECÁRIO SISTEMA VIÁRIO DO MUNICÍPIO. RELATA TAMBÉM SOBRE A NECESSIDADE DE DUPLICAÇÃO DE VIAS.

O SECRETÁRIO DE GOVERNO CITA O PLANO DE



PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

DESENVOLVIMENTO:

Nº	FOLHA
01/2014	05

COOPERAÇÃO E INVESTIMENTO QUE EXISTE ENTRE A SABESP E FERRAZ DE VASCONCELOS, ESTE PLANO TRARÁ MELHORIAS PARA O MUNICÍPIO. ELE EXPÕE AINDA SOBRE A DIFICULDADE DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA VIA RÁPIDA EMPRESA POIS ESTE SISTEMA ESTÁ RELACIONADO A LEI DE ZONEAMENTO.

O SECRETARIO DE OBRAS TRATA DE ASSUNTO SOBRE AS ÁREAS DE RISCO E ÁREAS IRREGULARES E AINDA SOBRE AS ÁREAS INSTITUCIONAIS QUE NÃO SÃO CONTEMPLADAS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

O SR. DÉCIO EXPLICA QUE NA REVISÃO DO PLANO EXISTIRÁ DIRETRIZES PARA A ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR LEI DE ZONEAMENTO.

O SECRETARIO SILAS FALA SOBRE A OUTRUGA ONEROSA E OS BENEFICIOS E IMPLICAÇÕES DA IMPLANTAÇÃO DO PLANO DIRETOR E CONHECER METROPOLITANO.

O SECRETARIO DA FAZENDA FALA SOBRE O IMPACTO QUE OS GRANDES EMPREENDIMENTOS CAUSAM NA CIDADE.

O SECRETARIO DE OBRAS ALERTA SOBRE A NECESSIDADE DE GARANTIR QUE OS RECURSOS GERADOS A PARTIR DA COMPENSAÇÃO AMBIENTAL SEJAM INVESTIDOS NO PRÓPRIO MUNICÍPIO.

O PREFEITO ENCERRA A REUNIÃO ALERTANDO SOBRE A IMPORTÂNCIA DE ESTABELECEER DIRETRIZES QUE SE IMPLANTADAS PRODUZIRÃO O DESENVOLVIMENTO DE FERRAZ DE VASCONCELOS.



PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

Nº	FOLHA
07/2019	03/05

DESENVOLVIMENTO:

O SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO SILAS FARIAS
INICIA A REUNIÃO APRESENTANDO TERES ES COMUNIDADES.

O SECRETÁRIO DA ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE FERRAZ
FALA SOBRE A DIFICULDADE DE ESCOAMENTO DE
MERCADORIAS DO POLO INDUSTRIAL.

O REPRESENTANTE DA BANDEIRANTE FALA QUE
NA DIVISA ENTRE FERRAZ E ITAQUAQUE CETUBA
SERÁ INAUGURADA EM OUT/2015 UMA SUBESTIÇÃO
QUE ATENDERÁ A DEMANDA DE APROXIMADAMENTE
30.000 RESIDÊNCIAS, E DA IMPORTÂNCIA SOBRE O
CONHECIMENTO COM ANTECEDÊNCIA DOS GRANDES
EMPREENHIMENTOS QUE SERÃO IMPLANTADOS.

O REPRESENTANTE DA SECRETARIA DE INDÚSTRIA
E COMÉRCIO QUESTIONA SOBRE A FALTA DE LEGISLAÇÃO
QUE DEVERIA ORIENTAR A IMPLANTAÇÃO DE INDÚSTRIAS
NO MUNICÍPIO. E MENCIONA AINDA QUE EXISTE UMA
DEMANDA DE APROXIMADAMENTE 30 EMPRESAS QUE
PLETEIAM INSTALAÇÃO NA CIDADE, ENTRETANTO
A DESATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR TORNA
AS SOLICITAÇÕES INVIAZIS.

O Sr SANDER SOLICITOU À SECRETARIA DE
INDÚSTRIA E COMÉRCIO A LISTA DE CADASTRO DAS
EMPRESAS QUE SERÁ UTILIZADA PARA Mapear AS
INDÚSTRIAS.

O REPRESENTANTE DA SABESP EXPLICOU SOBRE A
IMPORTÂNCIA DO RIO GUARÉ, INCLUSIVE COMO
POSSÍVEL FONTE PARA CAPTAÇÃO DE ÁGUA.



PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº: 01/2018 DATA: 10/12/2018 FOLHA: 02

LOCAL: Secretaria Municipal de Planejamento de Ferraz de Vasconcelos

ASSUNTO: Revisão do Plano diretor

PARTICIPANTES:

NOME:	Sônia Macia de Souza
EMPRESA:	SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: ssonia@ferrazsp.gov.br
NOME:	Luiz Claudio de Azevedo
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: luizclaudio@ferrazsp.gov.br
NOME:	Antonio Fernando de Brito
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: antoniofernando@ferrazsp.gov.br
NOME:	Luiz Claudio de Azevedo
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: luizclaudio@ferrazsp.gov.br
NOME:	Antonio Fernando de Brito
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: antoniofernando@ferrazsp.gov.br
NOME:	Luiz Claudio de Azevedo
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: luizclaudio@ferrazsp.gov.br
NOME:	Antonio Fernando de Brito
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: antoniofernando@ferrazsp.gov.br
NOME:	Luiz Claudio de Azevedo
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: luizclaudio@ferrazsp.gov.br
NOME:	Antonio Fernando de Brito
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: antoniofernando@ferrazsp.gov.br
NOME:	Luiz Claudio de Azevedo
EMPRESA:	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: luizclaudio@ferrazsp.gov.br

Av. Afrânio Peixoto, nº 315 - CEP: 05528-200 - Vila Romantópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP (11) 4074-7865
www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº: 01/2018 DATA: 10/12/2018 FOLHA: 01

LOCAL: Secretaria Municipal de Planejamento de Ferraz de Vasconcelos

ASSUNTO: Revisão do Plano diretor

PARTICIPANTES:

NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br

Av. Afrânio Peixoto, nº 315 - CEP: 05528-200 - Vila Romantópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP (11) 4074-7865
www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº: 01/2018 DATA: 10/12/2018 FOLHA: 02/02

LOCAL: Secretaria Municipal de Planejamento de Ferraz de Vasconcelos

ASSUNTO: Revisão do Plano diretor

PARTICIPANTES:

NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br
NOME:	JOÃO CARLOS
EMPRESA:	FUNDESPA
TELEFONE:	33442214 E-MAIL: joaocarlos@fundespa.org.br

Av. Afrânio Peixoto, nº 315 - CEP: 05528-200 - Vila Romantópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP (11) 4074-7865
www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº: 01/2018 DATA: 10/12/2018 FOLHA: 03

LOCAL: Secretaria Municipal de Planejamento de Ferraz de Vasconcelos

ASSUNTO: Revisão do Plano diretor

PARTICIPANTES:

NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br

Av. Afrânio Peixoto, nº 315 - CEP: 05528-200 - Vila Romantópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP (11) 4074-7865
www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br

PREFEITURA DA CIDADE DE FERRAZ DE VASCONCELOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
ESTADO DE SÃO PAULO
ATA DE REUNIÃO

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº: 01/2018 DATA: 10/12/2018 FOLHA: 02/03

LOCAL: Secretaria Municipal de Planejamento de Ferraz de Vasconcelos

ASSUNTO: Revisão do Plano diretor

PARTICIPANTES:

NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br
NOME:	Maria Helena Alves da Silva
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: mariahelena@ferrazsp.gov.br
NOME:	Kevin Vinicius Rinaldi
EMPRESA:	SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS, ESPORTE E Lazer
TELEFONE:	44638917 E-MAIL: kevinvinicius@ferrazsp.gov.br

Av. Afrânio Peixoto, nº 315 - CEP: 05528-200 - Vila Romantópolis - Ferraz de Vasconcelos - SP (11) 4074-7865
www.ferrazdevasconcelos.sp.gov.br

LISTA DE PRESENÇA

7. CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

REVISÃO PLANO DIRETOR FERRAZ DE VASCONCELOS - CRONOGRAMA DE ATIVIDADES				2014				2015																							
				1		2		3		4		5		6		7		8		9		10									
ITEM	ITEM PROP	FASE	ATIVIDADE	NOV		DEZ		JAN		FEV		MAR		ABR		MAIO		JUN		JUL		AGO									
				1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	6.1.	1	Elaboração de banco de dados de referência																												
2	6.2.	2	Reuniões técnicas com a administração municipal e setoriais																												
3	6.3	3	Conhecimento do território municipal Elaboração de Cartografia Básica e Temática																												
6	6.4.1.	4	Processo participativo - 1ª ETAPA: AVALIAÇÃO PD EXISTENTE																												
7	6.4.2.		Processo participativo - 2ª ETAPA - OFICINAS PÚBLICAS																												
8	6.5.	5	Diagnóstico de situação atual e Prognóstico da situação futura																												
9	6.5.1.		Elaboração de minuta de revisão do Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos																												
10	6.6.	6	2ª e 3ª Audiências Públicas																												
11	6.6.1.		Elaboração da Minuta da Lei do Plano Diretor de Ferraz de Vasconcelos																												

8. CRÉDITOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS

Prefeito – Acir Filló dos Santos

Secretário de Planejamento – Silas Faria de Souza

Equipe técnica Secretaria de Planejamento

Arquiteta urbanista Natália Lima

EQUIPE TÉCNICA FUNDESPA

Coordenação

Arquiteto urbanista Sergio Sandler

Arquiteto urbanista Décio Amadio

Equipe técnica

Arquiteto urbanista José Carlos Guerra Jr

Geógrafo Edson Capitânio

Estagiária Daniele Aehm Gomes