



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

PROJETO DE LEI Nº 138/17
Data 20/11/17

Súmula: Estabelece parâmetros diferenciados de ocupação e implantação em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para regularização de ocupações consolidadas identificadas no Município, e dá outras providências.

CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ, ESTADO DO PARANÁ APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, **ADEMILSO ROSIN**, SANCIONO A SEGUINTE LEI.

Art. 1º. Para viabilizar a regularização fundiária e urbanística das ocupações em Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS - e atender as necessidades de acomodação da população no próprio imóvel, serão admitidos parâmetros diferenciados para o parcelamento e uso do solo, nos termos desta Lei.

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

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

I - Assentamentos consolidados: assentamentos onde não seja necessária nenhuma intervenção física que altere a sua morfologia, tais como reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário, obras de consolidação geotécnica, e que já sejam providos de infraestrutura básica completa. Incluem-se nessa definição os assentamentos de grande porte onde sejam necessárias apenas algumas dessas obras, executadas isoladamente, em fase de finalização da urbanização;

II - Assentamentos precários: todas aquelas áreas que demandam a ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, e que tenham características como, delimitação precisa no tecido urbano que a



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

- distinga do entorno quanto às suas características físicas e sociais; ocupação inequívoca e predominantemente por segmentos populacionais socialmente vulneráveis; ausência de regularidade fundiária e/ou de prévia aprovação nos órgãos públicos ou quando esta última acontece, implantação em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Assentamentos consolidáveis sem remoção: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização sem necessidade de remoção de domicílios, seja por situação de risco ou por necessidade de desadensamento;
- IV - Assentamentos consolidáveis com remoção: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização, no todo ou em parte, sendo necessária para isso a remoção de parte dos domicílios, seja por ocupação em áreas de risco, em áreas destinadas a outras intervenções urbanas, em áreas com restrições legais à ocupação ou por necessidade de desadensamento;
- V - Assentamentos não consolidáveis: assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam, e/ou restrições legais à ocupação dos mesmos, não permitem a sua ocupação por habitações, recomendando-se a remoção total dos domicílios ali situados;
- VI - Condomínio: ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Cada condômino tem assegurada uma fração, ou quota deste bem. O Condomínio pode se apresentar na forma horizontal ou vertical, residencial ou comercial, podendo incidir uma taxa ou para a convivência, poderá cada condômino contribuir proporcionalmente com as despesas necessárias para a manutenção da parcela comum;
- VII - Conjuntos Habitacionais: são todos os empreendimentos habitacionais nos quais seja prevista a oferta de moradias prontas ou evolutivas para os adquirentes, independente da tipologia e morfologia do parcelamento do solo;
- VIII - Loteamentos Irregulares: são todos os assentamentos precários, onde se caracteriza a existência de um agente promotor e/ou comercializador, cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo estejam voltadas ao uso unifamiliar e multi-familiar em unidades habitacionais de pequeno porte, que tenham sido implantados e ocupados sem prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis, ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto aprovado;



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

IX - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

X - Plano de Urbanização: é o documento oficial que define as diretrizes da organização espacial de uma determinada área, que exija uma intervenção integrada de planejamento, com a definição da circulação viária e de transporte, localização de equipamentos públicos, delimitação das áreas de fragilidade ambiental e as impróprias para ocupação, delimitação do patrimônio a proteger, além do estabelecimento de parâmetros urbanísticos e edifícios que atendam as necessidades do projeto de regularização fundiária e urbanística;

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

XII - Segmentos Populacionais Socialmente Vulneráveis: população de baixa renda distribuídas nas faixas de renda familiar de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos;

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

Art. 4º. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

- I. Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;
- II. Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;
- III. Permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou ao meio ambiente, nem apresentem graves impactos negativos ao planejamento da infraestrutura de serviços municipais.

Art.5º. As ZEIS podem ser aplicadas, prioritariamente, em áreas públicas ou privadas, ocupadas espontaneamente, parceladas de forma irregular e/ou clandestinamente, habitadas por população de baixa renda familiar, ou ainda em área vazias, onde exista interesse público em se promover a regularização da posse, a legalização do parcelamento do



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

solo, a integração da área à estrutura urbana, ou ainda, promover a implantação de novas unidades habitacionais.

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

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

mínimo:

II. Diagnóstico da ZEIS que contenha no

planialtimétrico;

a) análise físico-ambiental;
b) análise urbanística com levantamento

população residente;

c) caracterização socioeconômica da

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

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

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

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

VII. Previsão de fontes de recursos para execução dos projetos da ZEIS.



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - Para a delimitação das vias públicas, o Órgão Municipal de Planejamento e Urbanismo estabelecerá critérios a serem obedecidos, caso a caso.

III. Os lotes poderão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

IV. A altura das edificações poderá ser de até 02 (dois) pavimentos em zonas onde a lei de uso do solo atualmente é mais restritiva;

V. As áreas de preservação permanente ao longo dos cursos d'água e nascentes, deverão atender os parâmetros da legislação específica.

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

Art. 9º. Nos processos de regularização fundiária de interesse social, de ocupações consolidadas antes da publicação da presente lei, serão admitidos os seguintes parâmetros para o parcelamento e uso do solo, nas áreas demarcadas como ZEIS:

I - Nos lotes com mais de uma edificação implantada, de proprietários e/ou posseiros distintos, e que a área e dimensões não atendam ao exigido na Lei de uso e ocupação do solo, poderão ser regularizados desde que atendam no mínimo as dimensões constantes no inciso II do art. 4º da lei federal 6766/79;

II - Fica dispensado o recuo frontal obrigatório exigido na Lei de uso do solo para a local onde se situe a ZEIS, nos casos onde a obediência desse parâmetro inviabilize a regularização de habitação existente no lote;

III - Em ZEIS já consolidadas poderão ser parceladas e regularizadas áreas localizadas nas proximidades de cursos d'água, respeitando o disposto na Lei federal 11.977/2009, na Medida Provisória nº 2.166-67/2001 e na resolução CONAMA nº 369 de 28 de março de 2006, no que diz respeito à ocupação de área de preservação permanente ocupadas por habitações de Interesse Social;

Art.10º. Ficam definidas como ZEIS os imóveis de propriedade do Município ou que venham ser adquiridos pelo Poder Público Municipal e que sejam destinados a construção de novos empreendimentos habitacionais de Interesse Social.



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

§ 1º. Os empreendimentos habitacionais de interesse social mencionados no caput do presente artigo, são os destinados a famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos.

§ 2º. O Município de Verê poderá viabilizar parcerias com o Governo Federal e Estadual para a execução desses empreendimentos.

Art. 11º. Quando do parcelamento dos imóveis definidos como ZEIS no artigo anterior e destinados a construção de empreendimentos habitacionais pelo poder público ou entidades a ele conveniada poderão ser utilizados os seguintes parâmetros:

Art. 12º. As demais disposições e parâmetros urbanísticos, não expressos na presente Lei, permanecem os contidos na Lei Municipal, Plano Diretor Municipal, Parcelamento do Solo Urbano, Zoneamento e Uso do Solo.

Art. 13º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Verê em 20 de novembro de 2017.


ADEMILSO ROSIN
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

Recibo de: _____

Parecer: 15 dias

Em: 1 / 1 /

Presidente da Comissão

CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

Encaminhado à comissão de: Justiça e Red. Obras e Serv. Públicos

Em: 1 / 1 /

Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE VERÊ

Entrada em: 21 / 11 / 17

1ª Votação: 05 / 12 / 17 votos 8 x 0

2ª Votação: 12 / 12 / 17 votos 8 x 0

3ª Votação: 12 / 12 / 17 votos X

Aprovado: 12 / 12 / 17



ESTADO DO PARANÁ
Município de Verê

Fones: (46) 3535-8000 e 3535-8008 - Site: www.pmvere.pr.gov.br
Rua Pioneiro Antônio Fabiane, N° 316 - Cx. Postal, 01 - CEP 85585-000-VERÊ-PARANÁ

Águas do Verê, as melhores do Sul do Brasil

JUSTIFICATIVA
PROJETO DE LEI 138/17

Visa o presente Projeto de Lei Estabelece parâmetros diferenciados de ocupação e implantação em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para regularização de ocupações consolidadas identificadas no Município

O processo terá 03 (três) fase, sendo a 1ª a que estabelece os parâmetro da Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, a 2ª delimita as ZEIS no Município e a 3ª define os critério para a regularização fundiária, sendo posterior firmado convênio com a Coahpar para a execução.

O projeto de regularização fundiária da Coahpar denomina-se **Morar Legal**.

Para a execução das próximas fases serão encaminhando Projetos de Lei, cada um da sua necessidade.

Este Projeto de Lei é o início para a regularização de imóveis a proprietário que estão em situação irregular

Diante do exposto, esperamos que este Projeto de Lei complementar, seja aprovado em sua totalidade.

Gabinete do Prefeito Municipal de Verê, em 20 de novembro de 2017.


ADEMILSO ROSIN
PREFEITO MUNICIPAL