



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



LEI MUNICIPAL Nº 1578

DE 03 DE SETEMBRO DE 2009.

***CRIA ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE
SOCIAL E PLANO HABITACIONAL DE
INTERESSE SOCIAL.***

A PREFEITA MUNICIPAL DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO:

Faço saber que a Câmara Municipal de Timon aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - A presente Lei destina-se a regulamentar as Zonas de Especial Interesse Social e criar o Plano Habitacional de Interesse Social, que compreende o Programa de Regularização Fundiária e o Programa de Produção de Lotes e de Habitação Popular, em atendimento ao disposto nos artigos 19, 20 e 21 do Plano Diretor do Município - Lei Municipal Nº 1384, de 10 de outubro de 2006, fixando normas para propiciar às famílias, com menor poder aquisitivo, acesso a terra urbanizada e a moradia digna.

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

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

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

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

§ 3º - Entende-se por áreas ociosas os espaços onde o Poder Público Municipal determine o parcelamento, a edificação e a utilização de forma compulsória, de conformidade com o capítulo III, da Lei Municipal Nº 1384, de 10 de outubro de 2006 - Plano Diretor.

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

§ 1º - O Programa de Regularização Fundiária será implantado em assentamentos precários cuja ocupação indique a irreversibilidade da condição de posse e que estejam consolidados.

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



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



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

CAPÍTULO II
DAS ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

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

- I - aumentar a oferta de moradia para as famílias de baixa renda;
- II - combater os fenômenos de segregação social e espacial e o desenvolvimento desordenado das periferias e assentamentos precários;
- III - induzir o repovoamento das áreas centrais ociosas e vazias para produção de habitação popular, otimizando a infra-estrutura urbana existente;
- IV - promover o acesso ao solo urbano e a moradia legalizada;
- V - a inclusão social a partir de ações de promoção de geração de emprego e renda, a cargo do órgão municipal competente;
- VI - implementar infra-estrutura e equipamentos comunitários e de lazer, quando houver viabilidade técnica, regulamentando as interfaces entre as relações sociais e as formas de ocupação urbana;

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

CAPÍTULO III
DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º - O Programa de Regularização Fundiária tem como objetivos específicos:

- I - integrar à cidade formal, as áreas marginalizadas da cidade, bem como, seus moradores, possibilitando a ocupação do solo urbano dentro das regras legais;
- II - previsão de serviços públicos, infra-estrutura, equipamentos comunitários e áreas livres de lazer e integração do tecido urbano informal à cidade formal, quando houver viabilidade técnica;
- III - introdução de mecanismos de gestão participativa para a sustentabilidade dos assentamentos que serão regularizados;
- IV - preservação ambiental a partir de ações direcionadas tanto à educação ambiental quanto a requalificação das áreas degradadas;
- V - estabelecimento de padrões desejáveis de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento de acordo com as características das ocupações locais e perfil social dos ocupantes, funcionando como um instrumento de inibição contra as ações especulativas do mercado;
- VI - enfraquecer o estigma existente em relação aos assentamentos precários, fortalecer a auto-estima, reconhecendo os direitos de cidadania de seus moradores;
- VII - introduzir serviços, equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, mínima, melhorando as condições de vida dos moradores do local;

Art. 7º - A delimitação das ZEIS, para efeitos de Programa de Regularização Fundiária, só poderá ser feita após o cumprimento das seguintes etapas:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



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

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

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

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

- a) as irregularidades fundiárias existentes a partir dos levantamentos realizados na primeira etapa com a análise físico-ambiental, determinando as condições de segurança e de sustentabilidade ambiental das edificações, bem como a avaliação da necessidade de realocação;
- b) definição dos instrumentos possíveis de serem utilizados para a solução das irregularidades;
- c) plano de remoção de moradores, quando necessário.

Art. 8º - São requisitos essenciais para que o Poder Público Municipal delimite a ZEIS e promova o Programa de Regularização Fundiária:

- I - que a renda familiar não exceda a cinco salários mínimos;
- II - que a área ocupada pelo grupo familiar a ser beneficiado não ultrapasse a 250m² de área projetada, tendo em vista a declividade de até 30% (trinta por cento);
- III - que nenhum dos membros do grupo familiar possua outro imóvel, rural ou urbano;
- IV - comprovação, através de provas documentais ou testemunhais, que, sua posse no imóvel, ocorreu no período cabível a regulamentação desta Lei;
- V - que o mesmo grupo familiar não foi beneficiado, anteriormente, por nenhum Programa de Regularização Fundiária.

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

Art. 9º - Após o levantamento a que se refere o artigo 5º, e verificado o preenchimento dos requisitos essenciais, determinados no artigo 6º, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a ZEIS e o prazo para a apresentação, à comunidade, do Plano Urbanístico Específico - PUE.

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

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

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



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



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

SEÇÃO I
DAS EDIFICAÇÕES

Art. 10 - Nas áreas apontadas como de Zona de Especial Interesse Social, as edificações, para serem regularizadas, deverão ter estabilidade estrutural e ausência de qualquer tipo de risco que possa comprometer a edificação, que será verificada por profissional competente.

Art. 11 - Na hipótese de a edificação não apresentar as características apontadas no artigo anterior, o possuidor poderá:

I - fazer reformas que impliquem na habitabilidade, que deverá ser acompanhado por profissional competente; ou,
II - edificar nova residência, que deverá ter acompanhamento de um profissional responsável.

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

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

SEÇÃO II
DO PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO PARA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 12 - O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária - PUE - tem como objetivo organizar os espaços habitáveis nas ZEIS, de modo a garantir a melhoria de vida da população residente, devendo conter:

I - diretrizes e índices urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como sua edificação, além da infra-estrutura urbana, respeitada as normas técnicas pertinentes;
II - análise da condição jurídica da ocupação, em face da legislação que rege a matéria;
III - previsão de fontes de recursos;
IV - cronograma de implementação da Regularização Fundiária.

§ 1º - A infra-estrutura urbana, referida no inciso I deste artigo, refere-se aos projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, fornecimento de energia elétrica em baixa tensão e iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



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

Art. 13 - O Plano Urbanístico Específico para o Programa Regularização Fundiária - PUE - não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV
ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE
PRODUÇÃO DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES

Art. 14 - A delimitação das ZEIS, para efeitos de Produção de Lotes ou Habitações Populares será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por decreto, podendo abranger espaços vazios ou ociosos, públicos ou privados e atenderão grupos familiares de até cinco salários mínimos.

Art. 15 - A delimitação das ZEIS dependerá de aspectos preliminares a serem analisados por técnicos do órgão competente, com parecer favorável, tendo, no mínimo, análise dos seguintes aspectos:

I - situação e localização da área;

II - infra-estrutura;

III - topografia;

IV - aspectos ambientais;

V - forma de produção de lotes ou unidades habitacionais;

VI - viabilidade financeira e condições de obtenção de recursos.

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

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

SEÇÃO I
DO PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO PARA PRODUÇÃO
DE LOTES OU HABITAÇÕES POPULARES

Art. 16 - O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares deverá conter, no mínimo, as seguintes características:

I - índices urbanísticos do lote com:

a) coeficiente de aproveitamento máximo de 2 (dois);

b) lote mínimo de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



- c) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II - índice do sistema viário com gabarito mínimo de 8 metros;
- III - previsão de fontes de recursos;

§ 1º - A infra-estrutura urbana, referida no inciso I e II deste artigo refere-se aos projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais.

Art. 17 - O Plano Urbanístico Específico para Produção de Lotes ou Habitações Populares não poderá permitir o parcelamento do solo nas áreas que apresentem risco à saúde ou a vida, em especial:

- I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo nos terrenos que seja assegurado a contenção das encostas atestando a viabilidade da urbanização;
- IV - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

SEÇÃO II
DOS CRITÉRIOS PARA ALIENAÇÃO E AQUISIÇÃO DE LOTES OU
HABITAÇÕES POPULARES

Art. 18 - Os critérios para a alienação e aquisição de lotes e habitações populares deverão seguir a legislação municipal que rege a matéria.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19 - O órgão municipal competente deverá levar ao Conselho Municipal de Habitação os Programas Habitacionais de Interesse Social a serem implementados, juntamente com a planilha de custos estimativa, para sua aprovação.

Art. 20 - O Conselho Municipal de Habitação deverá aprovar depois de cumpridas as etapas estabelecidas nos artigos 11 e 15 desta Lei, o custo para implantação do projeto especificado no PUE.

Art. 21 - A iniciativa privada poderá implementar Programas Habitacionais desde que, aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação e de conformidade com o estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único - Após a aprovação, pelo Conselho Municipal de Habitação, dos projetos da iniciativa privada, o Chefe do Poder Executivo, por Decreto, delimitará a ZEIS, determinando o prazo máximo para a conclusão das obras.

Art. 22 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a assinar convênios, a título de cooperação, com entidades públicas ou privadas com o objetivo de viabilizar o Plano Habitacional de Interesse Social, desde que aprovados pelo Conselho de Habitação.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



Art. 23 - Nas áreas de intervenção, referente ao Programa de Regularização Fundiária, após a delimitação da ZEIS, serão priorizados o fornecimento de serviços básicos de energia elétrica em baixa tensão, abastecimento de água potável e tratamento ou coleta de esgoto sanitário, desde que autorizado pelo responsável do Programa de Regularização Fundiária.

Art. 24 - Esta Lei será regulamentada, no que couber, no prazo de 30 (trinta) dias, após sua publicação.

Art. 25 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO, em 03 de setembro de 2009.

Prof^a Maria do Socorro de Almeida Waquim
Prefeito Municipal

A presente Lei foi assinada, numerada e datada no Gabinete da Prefeita Municipal de Timon, Estado do Maranhão, aos três dias do mês de setembro de dois mil e nove, e publicada, por afixação, nos termos do art. 90, da Lei Orgânica do Município (LOM, e art. 1º, inciso XIII, da Lei Municipal nº 1383/2008.

Prof. Luiz Gonzaga Nunes
Secretário Chefe da Casa Civil
Portaria nº 001/09 - GP



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



ANEXO I

Termo de Responsabilidade

Nós, (nome dos membros do grupo familiar),
..... (qualificação de todos), residentes e
domiciliados nesta cidade, na Rua (endereço completo)
....., declaramos, sob as penas da lei, que não possuímos outro imóvel,
urbano ou rural, no território brasileiro e que, nunca fomos beneficiados por
nenhum outro Programa de Regularização Fundiária.

Declaramos ainda, que as informações aqui prestadas são a expressão da verdade e
estamos cientes que, em caso de declaração falsa, importará em devolução, ao
Fundo Gestor Municipal de Habitação e Interesse Social, dos valores gastos na
regularização do imóvel, e que estamos sujeitos as sanções penais cabíveis.

Timon,dede 200....

Assinaturas:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



TERMO DE COMPROMISSO DE

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Loteamento _____ - Município _____)

Pelo presente Termo de Regularização Fundiária, o morador _____

_____, RG/CPF nº _____, lote _____,

Quadra _____, Loteamento _____, abaixo firmado, neste ato

concede ao morador _____, RG/CPF nº _____, lote

_____, quadra _____, a metragem correspondente a parte que a edificação da

casa deste avança sobre o terreno daquele. Tal ajuste de limites faz-se

necessário para possibilitar a regularização do loteamento junto à Prefeitura

Municipal e ao Registro de Imóveis. Após a regularização, o título de posse ou

propriedade a ser expedido conterà a medida do lote que ficou estipulada de

comum acordo entre as partes, nos termos do projeto urbanístico, de conhecimento

de ambos. O presente ajuste de limites de terreno é sem ônus para as partes, e

possui caráter irrevogável e irreversível, não mais ensejando a tomada de

medidas judiciais ou administrativas para reaver a metragem de lote ora

concedida ao(s) vizinho(s).

Timon,dede 200....



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Gabinete da Prefeita



TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA DESOCUPAÇÃO DE ÁREA

DE RISCO E AUTORIZAÇÃO PARA A OCUPAÇÃO

DE LOTE NO LOTEAMENTO _____

Pelo presente, Sr(a) _____, portador da
Cédula de Identidade nº _____, CPF nº _____,
casado com _____, ocupante da área de risco
localizado no Loteamento _____, se COMPROMETE a
desocupá-la no do prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do presente,
transferindo-se para o lote nº _____, da Rua _____
_____, quadra _____, no mesmo loteamento.

Ao desocupar a área de risco, não poderá o ocupante aliená-la ou cedê-la
qualquer título, sob pena de perder a autorização para ocupar o novo lote acima
descrito. E, uma vez ocupado o novo lote, também não poderá o morador
transferido ou cedê-lo a terceiros, sob pena de desocupação compulsório.

Timon, de de 200

Sr.(a) _____

Testemunhas:

