



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº. 951, DE 18 DE ABRIL DE 2012.

(Autoria: Poder Executivo)

DISPÕE sobre a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de baixa renda.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SANTANA** Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente lei tem por objeto a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de baixa renda, em conformidade com os artigos 180 a 189 da Lei Orgânica do Município, bem como com a Lei complementar 002/2006 – Plano Diretor Participativo de Santana.

Parágrafo único. Consideram-se Assentamentos Precários para efeitos desta lei todas aquelas áreas que demandem a ação do poder público ou de concessionárias de serviços públicos quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, e que apresentem as seguintes características:

I - Delimitação precisa no tecido urbano, que a distingue do entorno quanto às suas características físicas e sociais;

II - Ocupação inequívoca e majoritária por população de baixa renda;

III - Irregularidade fundiária pela ausência de ao menos um dos seguintes aspectos:

a) titularidade da área;

b) prévia aprovação nos órgãos públicos competentes, ou

c) implantação conforme projeto aprovado.

Art. 2º As normas especiais de urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas zonas especiais de interesse social regem-se pela presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária da legislação municipal naquilo que não contrariar as disposições da presente lei.

Parágrafo único. Os parcelamentos implantados após a promulgação desta lei respeitarão os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela macrozona ou da zona especial onde se situarem.

Art. 3º As normas especiais da edificação de uso habitacional ou misto destinada à população de baixa renda, localizadas ou não nas Zonas Especiais de Interesse Social e Ambiental, também serão objeto da presente lei, sem prejuízo da aplicação subsidiária das demais disposições legais que não a contrariarem.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, considera-se população de baixa renda a parcela da sociedade composta por famílias com renda mensal igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

**TÍTULO II
DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS – E DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR –
HMP**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 4º É definida como Habitação de Interesse Social (HIS) aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo poder público municipal, e destinada a famílias ou pessoas nas seguintes situações, complementares ou não:

- I - Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 salários mínimos;
- II - Renda familiar mensal entre 3 e 6 salários mínimos e renda per capita menor ou equivalente a 1 salário mínimo;
- III - Removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.

Parágrafo único. No caso de HIS produzida por associações ou cooperativas constituídas com o objetivo de provisão habitacional à população de baixa renda ou de regularização fundiária de assentamentos precários, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável pela sua produção, mediante a verificação pelo poder público de ao menos uma das situações previstas neste artigo.

Art. 5º Caracteriza-se como HIS o parcelamento do solo, a construção, a reforma e a adequação de edificação ou de conjunto de edificações destinadas aos casos previstos no artigo anterior, com ou sem usos complementares.

Art. 6º Admitir-se-á o uso misto para HIS, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades.

Parágrafo único. Caracteriza-se uso misto aquele constituído pelo uso residencial e não residencial não incômodo na mesma edificação ou lote.

Art. 7º A HIS poderá ser produzida pelos seguintes agentes:

- I - Órgãos da Administração Direta;
- II - Empresas com controle acionário do Poder Público;
- III - Institutos previdenciários estatais;
- IV - Entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V - Cooperativas habitacionais;
- VI - Empresas do setor imobiliário;
- VII - Associações devidamente instituídas.

Art. 8º Admite-se a produção de HIS por meio de todas as tipologias previstas na legislação em vigor para o uso residencial e ou misto.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 9º A produção de HIS, mesmo quando ocorrer fora do perímetro das ZEISA's, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente lei.

§ 1º. A HIS produzida fora do perímetro da ZEISA observará os parâmetros edílios previstos para as Zonas Especiais de Interesse Social e Ambiental.

§ 2º. A HIS na modalidade de parcelamento, quando produzida fora do perímetro da ZEISA, observará os parâmetros urbanísticos previstos para a macrozona onde se situarem.

**CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR**

Art. 10 É definida como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela produzida pela iniciativa privada, por associações habitacionais, ou ainda por cooperativas populares, e destinada a famílias ou pessoas com renda familiar mensal acima de 6 (seis) até o equivalente a 10 (dez) salários mínimos, excetuando-se as famílias ou pessoas com renda per capita mensal menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos.

Parágrafo único. A Habitação de Mercado Popular deverá ainda atender os seguintes parâmetros construtivos:

I - Área útil da unidade habitacional menor ou equivalente a 60 m²;

II - Uma vaga de estacionamento por unidade.

Art. 11 O uso Habitacional de Mercado Popular – HMP, observará os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Quadro 2 do anexo XVII e Quadro 3 do Anexo XVIII.

Art. 12 O parcelamento do solo dentro ou fora das ZEISA's para a produção de HMP observará o previsto na legislação vigente para a macrozona onde se localizar.

**CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A HIS E HMP**

**Seção I
Dos parâmetros urbanísticos específicos da HIS**

Art. 13 Os parâmetros para o uso residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte estão definidos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana.

Art. 14 Os parâmetros para o uso residencial multifamiliar vertical e multifamiliar do tipo vila estão definidos na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana.

Art. 15 Na edificação térrea será permitida a construção de unidade residencial evolutiva com área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados).

Parágrafo único. A unidade deverá conter no mínimo um cômodo de uso múltiplo e um banheiro.

Art. 16 Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 2 e 3, Anexos XVII e XVIII da Lei complementar 002/2006.

**Seção II
Dos parâmetros específicos da HMP**



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 17 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a implantação das tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte destinada a HMP:

I - Taxa de Ocupação: podendo-se admitir no máximo 70% (setenta por cento);

II - Coeficiente de Aproveitamento: 6,00 (seis inteiros);

III - Recuos:

a) frente: mínimo de 5,00m (cinco metros), podendo se permitir no máximo a 3,00m (três metros) ou menor a critério do CPMU;

b) laterais e fundos: máximo 3,00m (três metros) e mínimo 1,50m (um metro e cinquenta) ou menor a critério do CPMU;

IV - Gabarito: 4 (quatro) pavimentos, sendo 3,00 (três) acima do pilotis ou térreo;

V - Altura máxima: 15,00m (quinze metros);

VI - Vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade acima de 40m² de área.

Art. 18 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para o uso residencial multifamiliar do tipo médio porte destinada a HMP:

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

II - Coeficiente de Aproveitamento: no mínimo 2,00 (dois inteiros) e no máximo 6,00 (seis inteiros) ou menor a critério do CPMU;

III - Recuos:

a) frente: mínimo de 5,00m (cinco metros), podendo se permitir no máximo a 3,00m (três metros) ou menor a critério do CPMU;

b) laterais e fundos: no mínimo 1,50m (um metro cinquenta centímetros) e no máximo 3,00m (três metros) ou diverso a critério do CPMU;

IV - Número máximo de pavimentos: 4,00 (quatro), sendo 3,00 (três) acima do pilotis ou térreo;

V - Gabarito: 15,00m (quinze metros);

VI - Vaga de estacionamento: 1 (uma) para cada unidade acima de 40 m² de área.

Art. 19 Os parâmetros urbanísticos do uso residencial multifamiliar vertical estão definidos nos Quadros 2 e 3, Anexos XVII e XVIII da Lei complementar 002/2006.

Art. 20 Nos termos do art. 50, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Lei nº 943/2012, fica permitida a redução de um dos recuos de frente para 2,00m (dois metros) na HMP nas tipologias residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte situadas nos lotes de esquina.

§ 1º. Ficam vedados balanços sobre o recuo de 2,00m (dois metros), salvo autorização do CPMU.

**Seção III
Dos Parâmetros Urbanísticos Gerais da HIS e da HMP**

Art. 21 As vagas de estacionamento poderão estar situadas no subsolo, no pilotis, no pavimento térreo, no primeiro pavimento da edificação e em bolsões coletivos, e suas áreas não serão computadas na Taxa de Ocupação e no Coeficiente de Aproveitamento.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Parágrafo único. A vaga de estacionamento coberta localizada em bolsões coletivos deverá observar os recuos estabelecidos para o local.

Art. 22 Nas tipologias unifamiliar, multifamiliar de pequeno porte e médio porte, a garagem será considerada pavimento, porém sua área não será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação.

Parágrafo único. As garagens quando afloradas em até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não serão computadas no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível do greide da rua e deverão observar o recuo frontal estabelecido para o local.

Art. 23 Na tipologia multifamiliar vertical, são consideradas áreas não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

I - Área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 35% (trinta e cinco por cento) da área do pavimento;

II - A garagem, quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação;

III - Caixa d'água, barriletes, casa de máquinas, poço do elevador e caixa de escada.

§ 1º O pavimento subsolo, destinado à garagem, poderá estar aflorado em até 2,00m (dois metros) do ponto mais alto do alinhamento e 3,00m (três metros) do ponto mais baixo do alinhamento, ficando dispensado de todos os recuos, inclusive o de frente e não será computado no número máximo de pavimentos admitidos acima do nível da rua.

§ 2º Quando o pavimento térreo for destinado para garagem, fica dispensado dos recuos laterais e de fundo.

Art. 24 Serão computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação as áreas de recreação, lazer ou serviço de uso coletivo, quando cobertas.

Art. 25 Deverá ser observada a Taxa de Permeabilidade do Solo que será definida em função das condições das bacias hidrográficas críticas e não críticas e da área do terreno.

§ 1º Entende-se como bacia crítica aquelas que apresentam maior contribuição de volume de águas pluviais nas redes de drenagem, em consequência da impermeabilização do solo gerada pela ocupação urbana.

§ 2º Entende-se como bacia não crítica aquelas que apresentam condições satisfatórias de drenagem.

§ 3º O emprego de medidas mitigadoras, tais como caixas de retenção, caixa de absorção e outras soluções técnicas, poderá reduzir ou eliminar os percentuais definidos no 'caput'.

§ 4º A caixa de retenção a que se refere o parágrafo anterior deverá ser dimensionada observando a seguinte fórmula:

$$V = (TP \times S - Sp \times lp \times t)$$

Sendo:

V: volume de reservatório

TP: taxa de permeabilidade exigida

S: área do terreno

Sp: área do terreno livre de pavimentação e de construção



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Ip: índice pluviométrico igual a 0,32 mm/h

T: tempo de 1 hora

§ 5º Demais medidas mitigadoras previstas no § 3º serão objeto de regulamentação posterior.

Art. 26. Nos usos residencial unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte será admitido abrigo para autos no recuo frontal, com até 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados), não computando nos cálculos de Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação.

Art. 27. O uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e médio porte somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área superior a 800m² (oitocentos metros quadrados).

Art. 28. No uso residencial multifamiliar das tipologias vertical e médio porte pelo menos 15% (quinze por cento) do total da área do empreendimento deverá ser objeto de reserva e doação de áreas para o uso público.

§ 1º Serão dispensados da reserva os lotes com áreas menores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Nos lotes com área entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) a reserva poderá ser:

- a) substituída pela edificação de equipamento público em valor equivalente, às expensas do interessado;
- b) feita em imóvel equivalente localizado no entorno.

§ 3º As alternativas a que se refere o parágrafo anterior se houver solicitação do interessado e anuência do poder municipal, após os devidos estudos técnicos que comprovem sua viabilidade.

§ 4º Serão dispensados da reserva tratada no caput os lotes oriundos de parcelamento do solo as Zonas Especiais de Interesse Social e Ambiental – ZEISA's, momento em que será efetuada a reserva e a doação de área conforme estabelecido no artigo 85 da presente lei.

Art. 29. Nos termos do artigo 46 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Lei nº 943/2012, dos Eixos Viários, será exigido o recuo de frente de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único - A eventual redução do recuo frontal será fundamentada pela área competente e se dará na expedição do Alvará do Uso do Solo.

Art. 30 Nos termos do artigo 48 da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Lei nº 943/2012, as edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZMBD (Zona Mista de Baixa Densidade) poderão ter no máximo dois pavimentos, acima do nível da rua, ou 9,00m (nove metros) de altura.

Art. 31 O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes dos Quadros 1, 2, e 3, Anexos XVI, VII e XVII da Lei Complementar 002/2006.

§ 1º Nos lotes de uso misto, admitir-se-á o uso não residencial não incômodo e limitar-se-á aos dois primeiros pavimentos nos casos de multifamiliar vertical.

§ 2º Na HMP não será permitido abrigo de auto no recuo frontal quando este for extensão do uso não residencial.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

**TÍTULO III
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E AMBIENTAL – ZEISA's**

**CAPÍTULO I
DA CLASSIFICAÇÃO DO USO E DOS OBJETIVOS DAS ZEISA's**

Art. 32 As Zonas Especiais de Interesse Social e Ambiental – ZEISA's – são porções do território com parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepostos àqueles previstos para macrozona em que se situarem, destinadas prioritariamente à regularização fundiária e à urbanização de assentamentos precários e à produção de HIS e HMP.

Art. 33 As ZEISA's, tratadas pela presente lei, subdividem-se nas seguintes categorias:

I - ZEISA I e II – terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais;

Art. 34 As Zonas de Especial Interesse Social e Ambiental - ZEISA's atenderão aos seguintes objetivos:

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

II - Fomentar a utilização dos vazios urbanos localizados no Município, para programas habitacionais, de modo a ampliar a oferta de terra para a moradia da população de baixa renda;

III - Integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;

IV - Propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas;

V - Possibilitar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

VIII - Propiciar a geração de trabalho e de renda para os moradores.

**CAPÍTULO II
DA INSTITUIÇÃO DAS ZEISA's**

Art. 35 Além das ZEISA's delimitadas no Mapa 9 e descritas no Anexo X da Lei Complementar 002/2006, poderão ser instituídas por lei específica as Zonas Especiais de Interesse (comercial, ambiental e patrimonial), observadas as seguintes condições:

I - Enquadramento conforme a classificação legal;

II - Adequada identificação da delimitação territorial da área a receber o zoneamento específico;

III - Apresentação de parecer técnico favorável, elaborado pelos quadros técnicos do Poder Executivo municipal, onde constem as possibilidades de urbanização do núcleo e os aspectos físico-ambientais, urbanístico-fundiários e sócio-econômicos, quando couberem.

§ 1º O parecer técnico deverá ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, contando do recebimento da solicitação, e constitui instrumento indispensável à deliberação da Câmara de vereadores sobre a matéria.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2 Os projetos de lei de iniciativa do Poder Executivo também deverão ser acompanhados de parecer técnico.

**CAPÍTULO III
DAS ZEISA's I e II**

**Seção I
Diretrizes das ZEISA's I e II**

Art. 36 O parcelamento do solo com a finalidade de assentamentos precários definidos como ZEISA's I e II atenderá às seguintes diretrizes:

I - Exercício efetivo do controle do solo urbano.

**Seção II
Do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo nas ZEIA's I e II**

Art. 37 Nas ZEISA's I e II, a critério da SEMDUR, poderão ser admitidos todos os usos permitidos para a zona onde se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas aos quadros 1, 2 e 3 dos anexos XVI, XVII e XVIII da Lei Complementar 002/2006.

Art. 38 Os lotes decorrentes do parcelamento em ZEISA's I e II, terão dimensão máxima de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), quando se tratar de habitação unifamiliar ou misto.

Parágrafo único - Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior:

- I - Os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
- II - Lotes adquiridos por usucapião ou concessão de uso especial coletiva;
- III - Lotes outorgados às pessoas jurídicas;
- IV - Os lotes destinados aos usos não-residenciais;
- V - Os lotes destinados ao uso residencial do tipo multifamiliar;
- VI - Os lotes situados em áreas de proteção ambiental;
- VII - Os lotes destinados do uso público.

**Seção III
Da Aprovação da Regularização Fundiária e das Edificações**

Art. 39 As ZEISA's I e II terão Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, elaborados pelo Executivo Municipal e acordados pela SEMDUR e CMPU, contendo:

- I - Diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e índices de ocupação permitidos, específicos para a respectiva ZEISA's;
- II - Memorial descritivo da área e a identificação das famílias a serem atendidas;
- III - Projeto de parcelamento, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as faixas não edificadas e as áreas reservadas ao uso público;
- IV - Custo das obras de urbanização ainda não implantadas;



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

V - Projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplanagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, e obras de escoamento de águas pluviais;

VI - Projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades pronta;

VII - Situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área;

VIII - Informação da maneira de recolhimento dos resíduos sólidos;

IX - Indicação de áreas de lazer e convívio da população, onde houver;

X - Plano de Transporte Coletivo, quando for o caso.

§ 1º Previamente à elaboração de projeto de intervenção, serão fornecidas informações de planejamento urbano e legislação referentes à área objeto de regularização e ao seu entorno, por meio dos órgãos municipais competentes.

§ 2º A comunidade beneficiada pelo processo de regularização fundiária ou o proprietário da gleba poderá, quando da delimitação da ZEISA's I e II em terras particulares, apresentar os projetos indicados nos incisos III e V deste artigo.

§ 3º Concluídas as obras, ou mesmo reconhecida sua desnecessidade, os projetos referidos no inciso V poderão ser substituídos por relatório contido no Plano de Urbanização e Regularização Jurídica que ateste as condições adequadas de urbanização e de oferta dos demais serviços referidos pelo dispositivo.

§ 4º O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica será aprovado mediante decreto do Executivo.

§ 5º O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica poderá ser executado e recebido por etapas, conforme o processo de urbanização nas ZEISA's.

§ 6º Enquanto não houver o recebimento definitivo da urbanização da integralidade da área delimitada como ZEISA e verificada a necessidade, o Plano de Urbanização e Regularização poderá ser revisto pela SEMDUR e CMPU o que implicará a emissão de novo decreto que aprovará as alterações.

Art. 40 As diretrizes urbanísticas, as restrições edilícias, o dimensionamento e os usos dos lotes nas ZEISA's I e II, assim como o sistema viário, serão estabelecidas no âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, segundo as especificidades próprias de cada núcleo.

Art. 41 Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, à retificação do perímetro delimitador das ZEISA's I e II, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área a ela fixada anteriormente.

Art. 42 O Órgão responsável pela Habitação deverá elaborar Termo de Encerramento Parcial ou Total da implantação de parte ou totalidade, respectivamente, do Plano de Urbanização e Regularização.

**Seção IV
Das Disposições Gerais da ZEISA's**

Art. 43 Admitir-se-á o desmembramento, o desdobro e o englobamento de lotes ou glebas, nas ZEISA I e II, na forma aprovada pelo Plano de Urbanização e Regularização.

Art. 44 O Poder Executivo poderá assumir a execução das obras e serviços necessários à implantação dos respectivos Planos de Urbanização, concernentes às áreas particulares delimitadas como ZEISA I e II.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 45 Como instrumento de viabilização financeira da operação prevista no artigo anterior, o município será ressarcido pelo proprietário ou pelos beneficiários do valor despendido na execução das obras e serviços, mediante termo administrativo.

**Subseção I
Da Concessão do Direito Real de Uso e do Valor De Urbanização**

Art. 46. Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do artigo 183 da Lei Orgânica do Município, em áreas de domínio público nas ZEISA's, alienar, outorgar concessão de uso especial, concessão de direito real de uso ou concessão administrativa de uso, e ainda, constituir o direito de superfície de uso dos imóveis, objeto da respectiva ocupação.

§ 1º As outorgas de concessão de uso especial, concessão de direito real de uso ou concessão administrativa de uso, para fins de moradia, serão conferidas de forma gratuita, sendo, contudo exigido encargo referente ao disposto no artigo 62 da presente lei.

§ 2º No caso de imóveis destinados ao uso não residencial, o Poder Executivo poderá conferir ao particular a concessão de direito real de uso, concessão de uso e a constituição do direito de superfície do imóvel.

Art. 47 A concessão de uso especial para fins de moradia deverá seguir as disposições da Medida Provisória ou da respectiva Lei Federal que a instituiu.

Art. 48 Desde que aprovado pela SEMDUR, os lotes em áreas de domínio público nas ZEISA's, destinados ao uso não-residencial poderão ser concedidos a título oneroso:

I - A qualquer morador do núcleo, obedecidos aos critérios de viabilidade econômica, de capacitação técnica e de interesse social, previamente definido pela Municipalidade;

II - A empreendedores, pessoas físicas ou jurídicas, não residentes no núcleo, desde que selecionados mediante procedimento licitatório de concorrência pública, conforme disposto na Lei Federal nº. 8.666, de 1993.

III - As associações de moradores ou de promoção de interesse social;

IV - As concessionários de serviços públicos.

§ 1º Na hipótese do inciso I, será admitida a concessão de, no máximo, dois lotes à mesma pessoa, sendo um deles para uso residencial e o outro para uso comercial ou de prestação de serviço.

§ 2º A posse não constitui critério para a concessão de lote destinado ao uso comercial ou de prestação de serviço.

§ 3º Excetua-se da onerosidade a associação de moradores.

Art. 49 Os lotes oriundos de parcelamento ou as frações ideais de lote condominial aprovados para as áreas de domínio público nas ZEISA's, serão destinados aos seus ocupantes de acordo com as seguintes normas:

I - Para cada família somente será destinado um único lote ou fração ideal para uso residencial ou misto;

II - Só terá direito a lote em ZEISA's públicas municipais o morador que não possuir outro imóvel.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 50 Caso o Município venha alienar lotes de sua propriedade, em ZEISA públicas municipais, o preço será determinado pela Municipalidade, mediante avaliação prévia, considerando-se o valor do terreno e o Valor de Urbanização – VU, referido no artigo 54 desta Lei.

Art. 51. É vedada a utilização do instituto da doação simples de áreas públicas municipais, localizadas em ZEISA, como forma de transferência de bens públicos.

Art. 52 O prazo da concessão de direito real de uso e concessão de uso especial, no caso de lotes ou de frações ideais de lotes condominiais, situados em áreas públicas municipais, destinados ao uso residencial ou misto, é indeterminado.

§ 1º O direito às concessões previstas no caput não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 2º Os contratos de concessão de direito real de uso e os termos de concessão de uso especial serão celebrados, preferencialmente, com o casal, quando houver entre eles relação familiar, independentemente do estado civil de ambos.

§ 3º Na hipótese de separação do casal, será dada preferência à mulher ou àquele que detiver a guarda dos filhos.

Art. 53 A concessão de direito real de uso e a concessão de uso especial, para moradia, em áreas de domínio público nas ZEISA's serão formalizadas por meio de contrato ou termo administrativo.

Parágrafo único - o poder público municipal ou autarquia por ele representada, a critério poderá firmar convênio com instituições financeiras para fins de ressarcimento das parcelas oriundas do contrato.

Art. 54 Nas ZEISA's situadas em áreas públicas será cabível o ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização, no montante calculado conforme o Valor de Urbanização, por meio de cláusula contratual dos instrumentos de titulação.

§ 1º O Valor de Urbanização - V.U., específico de cada núcleo, será determinado pela razão entre o custo das obras e dos serviços indicados no § 3º deste artigo e a somatória das áreas dos lotes objeto de concessão.

§ 2º O valor apurado de acordo com a fórmula prevista no parágrafo anterior será multiplicado pela área de cada lote, resultando no preço que cada concessionário pagará ao Poder Público.

§ 3º Para a composição do custo de urbanização do núcleo, serão computados as obras e os serviços custeados pela municipalidade, dentre os previstos abaixo:

I - Topografia;

II - Projetos;

III - Terraplanagem;

IV - Drenagem superficial e profunda;

V - Pavimentação;

VI - Canalização de córregos;

VII - Obras de contenção;

VIII - Iluminação pública;

IX - Extensão das redes de água, de esgoto e de energia elétrica;



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

X - Eventuais investimentos em obras de suporte à edificação que não configurem unidades habitacionais para pronto uso;

XI - Demais obras ou serviços realizados, que resultem em valor relevante.

§ 4º O Poder Público, observado o disposto nos arts. 56 e 57, poderá subsidiar o montante do V.U. por lote, nos termos de posterior regulamentação.

§ 5º Em casos especiais e mediante a avaliação do Conselho Municipal de Política Urbana, o Poder Público poderá subsidiar no todo ou em parte o V.U., por lote, correspondente a melhorias que resultem em benefício para a coletividade em geral.

Art. 55 O ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização, a que se refere o artigo anterior, será dividido em prestações mensais previstas nos instrumentos contratuais, cujo valor será estipulado com base na renda familiar do concessionário e atualizado monetariamente.

§ 1º As famílias com renda igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos e renda per capita igual ou inferior a 0,50 salário mínimo não poderão comprometer mais do que 15% (quinze por cento) da sua renda mensal com o pagamento das prestações.

§ 2º No caso de renda mensal acima de 2 (dois) salários mínimos, o comprometimento de que trata o parágrafo anterior não ultrapassará 20% (vinte por cento).

Art. 56 O prazo máximo para o pagamento das prestações a que se refere o artigo anterior não excederá 15 (quinze) anos.

Parágrafo único - Decorrido o prazo mencionado no caput, não serão dispensados de pagamento os concessionários que, cumprindo as disposições do artigo anterior e do respectivo contrato, mesmo que não consigam saldar o débito.

Art. 57 Fica facultado aos ocupantes de ZEISA com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, requerer ao Poder Executivo, mediante justificativa e comprovação da necessidade, o não pagamento do valor estipulado para o ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização por um prazo máximo de 03 (três) anos.

§ 1º O pedido de carência será deferido por 01 (um) ano, prorrogável por igual período.

§ 2º O segundo pedido não poderá ser consecutivo ao primeiro e, se deferido, não poderá ultrapassar o período de 01 (um) ano, sendo improrrogável.

§ 3º Os períodos de carência serão acrescidos ao prazo para o pagamento do valor estipulado quanto ao ressarcimento de despesas havidas pelo poder público municipal nos processos de regularização e urbanização.

Art. 58 Os recursos arrecadados provenientes do pagamento do valor da concessão, bem como da venda de imóveis municipais em ZEISA e da contrapartida referida no inciso III do artigo 43 desta lei, à exceção dos valores correspondentes a taxa de administração ou de comercialização, destinar-se-ão ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 59 O Poder Executivo prestará assessoria técnico-jurídica nas ações de usucapião plúrimas ou coletivas com fins de regularização fundiária das ZEISA's em glebas particulares.

Art. 60 O Poder Executivo arcará com o ônus financeiro decorrente dos registros dos imóveis situados em ZEISA em terras públicas municipais.



**ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 61 As outorgas ocorridas nos termos do artigo 52 desta serão inscritas em livro próprio da Prefeitura e registradas no serviço de registro imobiliário competente, quando couber.

Parágrafo único - O Poder Executivo procederá à fiscalização permanente dos contratos ou termos administrativos celebrados com os ocupantes de ZEISA.

Art. 62 A concessão de direito real de uso poderá ser revogada quando houver:

- I - Locação total ou parcial dos imóveis a terceiros;
- II - Desvio de finalidade;
- III - Transferência a terceiros, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do Executivo;
- IV - Inadimplemento do pagamento do valor de urbanização por 03 (três) meses, salvo nos casos previstos no artigo 57;
- V - Comprovação do descumprimento do disposto no artigo 49, inciso II;
- VI - Inobservância das normas do Plano de Urbanização que impliquem impactos indesejáveis à circulação e à segurança do entorno, caso a irregularidade não seja sanada em prazo fixado pela municipalidade;
- VII - Interesse público relevante, ouvida a comunidade interessada, mediante justa indenização.

Parágrafo único - A revogação da concessão de direito real de uso implicará a imediata proposição de ação de reintegração de posse, para a retomada do imóvel.

Art. 63. A sem prejuízo do disposto no inciso VI do artigo anterior e de outras medidas legais cabíveis, a não observância das normas edilícias do Plano de Urbanização importará na aplicação das penalidades previstas na Lei nº 942/2012 – Lei de Obras e Instalações.

**Subseção II
Da Comissão de Urbanização e Legalização**

Art. 64 Após a instituição das ZEISA's I e II em determinada área, o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Legalização e Urbanização – CLU.

Art. 65. A CLU será composta por 06 (seis) membros, sendo:

- I - 3 (três) representantes do Poder Executivo;
- II - 3 (três) representantes eleitos entre os moradores da área a ser regularizada, sendo que, destes, dois necessariamente residam no local.
- III - será indispensável por parte do poder executivo em sua indicação, de um procurador jurídico.

Art. 66 Os representantes do Poder Executivo serão nomeados mediante expedição de portaria expedida pelo poder executivo, indicando dentre eles um coordenador.

Art. 67 Os demais representantes da CLU serão nomeados na primeira reunião pelo coordenador mencionado no artigo anterior, fazendo-se constar em ata as respectivas qualificações.

Parágrafo único - A CLU iniciará os trabalhos em até 45 (quarenta e cinco) dias após a nomeação de todos os representantes.

Art. 68 Compete à CLU: