



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 5.477 de 06 de dezembro de 2005.

ESTABELECE AS NORMAS PARA INSTITUIÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS NO MUNICÍPIO DE MACEIÓ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ

Faço saber que a Câmara de Vereadores de Maceió decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta lei estabelece as normas para instituição, no âmbito do Município de Maceió, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, através dos procedimentos e estruturas de gestão necessárias à urbanização e regularização fundiária em terrenos onde haja implantados assentamentos habitacionais espontaneamente consolidados de baixa renda e em áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I. – Zonas Especiais de Interesse Social 1 aquelas a serem constituídas:
 - a) Em locais já ocupados por segmentos da população em situação de miséria absoluta, residentes em assentamentos precários, em unidades sujeitos à desocupação ou sem condições de habitabilidade, incapazes de arcar com qualquer ônus financeiro com a moradia;
 - b) Em locais ocupados por famílias de baixa renda cuja capacidade aquisitiva possibilita arcar com um dispêndio irregular e insuficiente com a moradia, que, sem subsídios, permite residência apenas em assentamentos precários;

- II. – Zonas Especiais de Interesse Social 2 aqueles a serem constituídas sobre áreas vazias ou subutilizadas destinadas prioritariamente à promoção da habitação de interesse social, especialmente para reassentamento da população residente em situação de risco.

Art. 2º. Consideram-se locais prioritariamente sujeitos à instituição de ZEIS:

- I – ocupações residenciais nas áreas de encostas e grotas;
- II – ocupações residenciais nas margens da Lagoa Mundaú;
- III – ocupações residenciais nas margens de cursos d'água e canais;
- IV – assentamentos precários em acampamentos;
- V – loteamentos irregulares e/ou clandestinos;
- VI – conjuntos habitacionais de interesse social;
- VII – programas populares de habitação de interesse social;
- VIII – áreas destinadas prioritariamente à promoção da habitação de interesse social, especialmente para reassentamento da população residente em locais de situação de risco;
- IX – outras formas de assentamentos precários cuja urbanização seja considerada de interesse social, para melhoria das condições de moradia, segurança e infra-estrutura de seus ocupantes.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º. Na instituição das ZEIS, serão observados os seguintes princípios:

I – garantia da constituição de assentamentos urbanos sustentáveis, com respeito ao saneamento ambiental e garantia à infra-estrutura urbana, aos transportes e serviços públicos, ao trabalho e lazer das comunidades envolvidas, com oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população;

II – gestão democrática dos procedimentos destinados à identificação das áreas sujeitas à instituição de ZEIS, por intermédio da participação da população envolvida e de associações representativas da comunidade, para a execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano local;

III – cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade no processo de urbanização e regularização;

IV – adequação dos procedimentos de urbanização com os instrumentos de política tributária municipal, facilitando a permanência da população nos assentamentos urbanizados.

Art. 4º. Todos os estudos e levantamentos técnicos nas áreas a serem objeto da instituição de ZEIS obedecerão ao disciplinamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Maceió e legislação correlata.

Capítulo II
DA INSTITUIÇÃO DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Seção I
Das disposições preliminares

Art. 5º. É competência do Poder Executivo Municipal, por intermédio dos órgãos e entidades com atribuições sobre o planejamento, controle urbano e habitação popular, promover os estudos e levantamentos técnicos nas áreas a serem objeto da instituição de ZEIS, bem assim promover a leitura social da coletividade a ser atingida pela medida.

Art. 6º. São requisitos indispensáveis à transformação de novas áreas em ZEIS:

I – ser passível de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica, observados os padrões mínimos de salubridade, segurança e saneamento ambiental;

II – nas áreas ocupadas:

- a) ter uso predominantemente residencial;
- b) apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
- c) apresentar precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
- d) apresentar renda familiar média igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

III – nas áreas não ocupadas:

- a) preferência de utilização de glebas não edificadas, não utilizadas ou sub-utilizadas;
- b) preferência de utilização de glebas apropriadas ao parcelamento do solo para fins urbanos;
- c) terrenos ou glebas objeto do direito de preempção.

Art. 7º. Novos perímetros de ZEIS serão delimitados pelos Planos Regionais, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 8º. Não poderão ser implantadas ZEIS:

I – sob viadutos ou pontes, faixas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica em alta tensão, ou nas faixas *non aedificandi* e de domínio de vias públicas;

II – sobre oleodutos, gazodutos, eletrodutos, troncos de água, esgoto, terrenos de absorção de águas pluviais e alimentação do lençol freático;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

- III – em áreas de grotas e encostas, com declividade superior a 30 % (trinta por cento), que apresentem alto risco à segurança de seus ocupantes, salvo aquelas objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV – em áreas não antropizadas e ambientalmente frágeis;
- V – sobre fontes ou nascedouros de rios ou cursos d'água naturais, e faixas de amortecimento de vegetação nativa;
- VI – onde as condições físicas e ambientais não aconselham a edificação;
- VII – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévia adoção das medidas de saneamento ambiental;
- VIII – onde os assentamentos ocasionem transtornos à rede de infra-estrutura implantada ou projetada;
- IX – destinadas à realização de obras ou a implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, nela se incluindo as áreas institucionais e aquelas destinadas a praças e vias públicas.

Art. 9º. A implantação das ZEIS compreende os seguintes procedimentos:

- I – solicitação de criação da ZEIS;
- II – elaboração dos estudos e levantamentos técnicos para construção do Plano de Urbanização Local;
- III – aprovação final do Plano de Urbanização Local;
- IV – instituição da ZEIS por Decreto do Poder Executivo Municipal;
- V – execução dos Planos de Regularização Urbanística e Fundiária.

Seção II
DA SOLICITAÇÃO DE CRIAÇÃO DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 10. Podem requerer a criação de ZEIS:

- I – a própria Administração Pública Municipal, por iniciativa dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e habitação popular;
- II – entidades associativas devidamente constituídas na forma da legislação civil, representando os interesses coletivos dos moradores vinculados à área pretendida.

Art. 11. A solicitação deverá ser encaminhada ao órgão municipal de habitação popular, o qual sugerirá ao Prefeito a designação da Comissão Multisetorial de Estudos da ZEIS – CME/ZEIS, indicando previamente os seus componentes escolhidos da seguinte forma:

- I – um representante do órgão municipal de habitação popular, que presidirá a Comissão;
- II – um representante do órgão municipal de planejamento e desenvolvimento urbano;
- III – um representante do órgão municipal de controle e convívio urbano;
- IV – um representante da Procuradoria-Geral do Município;
- V – um representante do órgão municipal de assistência social.

Art. 12. A Comissão Multisetorial de Estudos da ZEIS – CME/ZEIS será responsável pelos levantamentos preliminares de natureza física, social, econômica e jurídica, para sua instituição, cujos resultados formarão um parecer opinativo encaminhado ao Prefeito, com sugestão para criação ou não da ZEIS solicitada.

Art. 13. É competência exclusiva do Prefeito do Município de Maceió, com base no parecer opinativo da CME/ZEIS, decidir pela criação ou não da ZEIS.

Art. 14. A instituição da ZEIS dar-se-á por Decreto do Poder Executivo Municipal, designando-se desde já a sua denominação preliminar, para fins de identificação.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15. O Decreto baixado pelo Prefeito determinará também a elaboração do Plano de Urbanização Local – PUL, para posterior aprovação.

Capítulo III
DOS PROCEDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

Seção I
Do Plano de Urbanização Local

Art. 16. Os estudos e levantamentos técnicos das áreas para instituição de ZEIS compreendem a formulação do Plano de Urbanização Local – PUL, composto de:

- I** – delimitação da área a ser objeto de intervenção;
- II** – levantamento topográfico plani-altimétrico;
- III** – cadastro sócio-econômico da população residente;
- IV** – projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação físico-ambiental;
- V** – diretrizes e parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo;
- VI** – instrumentos jurídicos de regularização fundiária;
- VII** – elaboração e aprovação da planta de parcelamento, conjunto habitacional ou condomínio;
- VIII** – plano de ação social;
- IX** – estudos do impacto da urbanização sobre o meio ambiente natural e medidas de saneamento ambiental;
- X** – formas de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- XI** – fontes de recursos para implementação das intervenções;
- XII** – adequação às disposições definidas nos planos municipal e regional de desenvolvimento urbano;
- XIII** – outros estudos e levantamentos complementares considerados necessários.

Art. 17. É assegurada à coletividade residente na área a ser objeto de intervenção o direito ao acompanhamento, oitiva e participação na elaboração e execução dos estudos e levantamentos técnicos indicados no artigo anterior, por meio de entidades associativas ou, na sua ausência, por uma comissão especialmente designada democraticamente entre os moradores da área.

Art. 18. As áreas vazias contíguas as ZEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, com base também em estudos e levantamentos técnicos que aconselhem tal procedimento, para fins de relocação de habitações e/ou edificação de equipamentos comunitários e sociais, previstos no Plano de Urbanização Local específico.

Art. 19. O Plano de Urbanização Local poderá:

- I** – indicar parâmetros urbanísticos diversos dos definidos na lei de uso e ocupação do solo, desde que consideradas as condições de adensamento e infra-estrutura das áreas;
- II** – promover a desafetação de áreas públicas para implementação das intervenções, bem assim constituir afetações em novas áreas para integração ao domínio público;
- III** – alterar o traçado viário ou projeto originário de parcelamento do solo eventualmente aprovado pela Prefeitura Municipal de Maceió.

Art. 20. Observadas as situações já consolidadas e não consolidadas:

- I** – será admitida a preservação de lotes mínimos na ZEIS com áreas não inferiores a 18 m² (dezoito metros quadrados);
- II** – os novos lotes mínimos, resultantes da definição dos planos urbanísticos específico para cada Zeis;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

III – a dimensão máxima dos novos lotes para a ZEIS será de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), assegurada a preservação de áreas superiores devidamente consolidadas e que, no contexto do projeto, possam manter sua dimensão original;

IV- as unidades habitacionais, a serem construídas terão uma área mínima de 36 m² (trinta e seis metros quadrados);

Art. 21. Durante a execução do Projeto de Urbanização Local, os pedidos de remembramento e desmembramento de lotes serão definidos no âmbito do plano urbanístico específico da área.

Art. 22. Qualquer necessidade de alteração nos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Urbanização Local – PUL deverá ser aprovada pela CME/ZEIS e a comunidade, através de seus representantes.

Art. 23. Concluídos os estudos e levantamentos técnicos, o Plano de Urbanização Local – PUL deverá ser submetido à apreciação da população residente, através de assembléia pública, para conhecimento e eventual complementação de informações e dados a serem observados para execução do processo de urbanização.

Seção II
Do Plano de Regularização Fundiária

Art. 24. Para promover a regularização jurídico-fundiária das ZEIS, o Poder Executivo poderá utilizar os instrumentos legais necessários, e, preferencialmente, nos casos de domínio privado não consolidado na forma da legislação civil, outorgará a Concessão de Direito de Uso aos ocupantes.

Art. 25. A Administração Pública Municipal prestará assessoria técnico-jurídica para consecução dos meios necessários à regularização fundiária.

Art. 26. A Administração Pública Municipal promoverá convênios com a Corregedoria do Tribunal de Justiça de Alagoas e com a Associação dos Notários e Registradores de Alagoas – ANOREG/AL, com intuito de reduzir os custos cartorários e registrais relativos aos imóveis objeto dos planos de regularização fundiária.

Seção III
Da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 27. Onde não for possível a implementação de instrumentos jurídicos para consolidação do domínio privado das áreas, o Município de Maceió outorgará a Concessão do Direito Real de Uso aos ocupantes, após concluído o Plano de Urbanização Local.

Art. 28. É vedada a doação, ou qualquer outra forma de alienação patrimonial gratuita, como forma de transferência de propriedades de bens públicos situados em ZEIS.

Art. 29. A Concessão do Direito Real de Uso das unidades habitacionais resultantes do Plano de Urbanização Local:

I – será deferida gratuitamente, mediante contrato ou termo administrativo, com base no cadastro dos ocupantes originários da área quando da realização da intervenção urbanística;

II – será concedida pelo prazo mínimo de 15 anos (quinze) anos, renováveis, após esse interregno, em períodos quinquenais;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
GABINETE DO PREFEITO

III – não conferirá ao seu titular a propriedade do bem outorgado, que se conservará sob domínio público, nem importará direito de retenção por força das benfeitorias implantadas a qualquer título no imóvel;

IV – será preferencialmente outorgada em favor da mulher, independentemente do Estado Civil;

V – sujeitar-se-á constantemente às atualizações de cadastro dos ocupantes para os quais haja sido deferida;

VI – deverá ser inscrita no Registro Imobiliário competente, na respectiva matrícula do imóvel;

VII – não poderá ser concedida mais de uma vez ao mesmo titular, ou ao cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente até o segundo grau de parentesco, por consangüinidade ou afinidade, que dependa economicamente e viva no mesmo lar daquele que haja recebido a concessão;

VIII – não será concedida mais de uma vez a quem já houver sido anteriormente beneficiado pela medida, independentemente das razões que tenham extinguido a concessão anterior;

IX – não poderá ser objeto de gravame algum, ou de garantias negociais sob quaisquer pretextos, por não se integrar ao patrimônio do concessionário;

X – considerar-se-á extinta:

- a) por desistência espontânea do concessionário;
- b) nas hipóteses de transferência, a qualquer título, do uso do imóvel a terceiros, sem prévia anuência da Prefeitura Municipal de Maceió;
- c) nos casos em que o imóvel deixar de servir de moradia ao concessionário e sua família;
- d) se houver violação aos termos e condições expressos quando da sua outorga;
- e) nos casos de depredação ou perda do imóvel por responsabilidade do concessionário.

Art. 30. A Administração Pública Municipal registrará em livro próprio as Concessões de Direito Real de Uso, expedindo em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro, sem prejuízo das demais exigências registrais.

Capítulo IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31. Para consecução das finalidades desta Lei, o Poder Executivo Municipal poderá publicar Decretos regulamentando a disciplina dos procedimentos para implementação dos seus objetivos.

Art. 32. Os planos de regularização urbanística e fundiária poderão contemplar melhoramentos em loteamentos, desmembramento, conjuntos habitacionais e condomínios, sem prejuízo das demais disposições desta Lei.

Art. 33. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Maceió, em 06 de dezembro de 2005.

CÍCERO ALMEIDA
Prefeito de Maceió