LEI Nº 16.113/95

EMENTA: Dispõe sobre o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social-PREZEIS e dá outras providências

O POVO DA CIDADE DO RECIFE, POR SEUS REPRESENTANTES DECRETOU, E EU, EM SEU NOME, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 1º - A presente Lei dispõe acerca do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social-PREZEIS, fixando Normas, procedimentos e estrutura de gestão concernentes às Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS, com a finalidade de proceder sua urbanização e regularização fundiária, integrando-as à estrutura urbana da Cidade.

Art. 2º - Poderão ser consideradas Zonas Especiais de Interesse Social:

I - os assentamentos habitacionais consolidados de baixa renda, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;

II - as áreas destinadas a programas habitacionais de Interesse Social;

§ 1º - Ao Executivo Municipal caberá fazer uma análise das Zonas Especiais de Interesse Social definidas no inciso I, deste artigo diferenciando-as, ante o reconhecimento de sua heterogeneidade, para fins de subclassificação das mesmas.

§ 2º - A proposta de subclassificação da ZEIS, mencionada no parágrafo anterior, deverá ser preliminarmente encaminhada ao FÓRUM do PREZEIS para análise e parecer.

§ 3º - A referida subclassificação deverá ser revista a cada 05 (cinco) anos, ou quando solicitado pelo FÓRUM DO PREZEIS, para efeito de reenquadramento das áreas.

Art. 3º - As Áreas vazias contíguas às ZEIS poderão ser incorporadas ao seu perímetro, através de Decreto, desde que sejam destinadas à relocação de habitações e/ou edificação de equipamentos comunitários e sociais, previstos no Plano urbanístico específico da referida ZEIS.

Art.4° - São princípios do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - a adequação da propriedade a sua função social;

II - a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;

III - o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS;

IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;

V - a implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS.

VI - inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;

VII - incentivar a participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS;

VIII- respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária.

IX - incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas áreas ZEIS.

CAPÍTULO II
DAS TRANSFORMAÇÕES DAS ÁREAS EM ZEIS

Art.5° - São requisitos indispensáveis à transformação de novas áreas como Zonas Especiais de Interesse Social:

I - ser passível de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica;

II - nas áreas ocupadas:

a) ter uso predominantemente residencial;
b) apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
c) precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
d) renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
e) possuir densidade habitacional nunca inferior a 30 (trinta) residências por hectare.

§ 1° - Deverão ser considerados no estudo de viabilidade técnica, previsto no inciso I, deste artigo, os padrões mínimos de salubridade e segurança.

§ 2° - Não poderão ser transformadas em ZEIS os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob viadutos ou pontes;

II - sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, bem como sob redes de alta tensão;

III - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com estudo de viabilidade técnica realizado pela Empresa de Urbanização do Recife.

Art.6° - Têm competência para solicitar a transformação da área em ZEIS:

I - as entidades dotadas de personalidade jurídica e regularmente constituídas, representativas dos moradores da área;

II - O Fórum do PREZEIS

§ 1° - Nas hipóteses previstas neste artigo, a solicitação deverá ser encaminhada a Empresa de Urbanização do Recife para análise e elaboração dos pareceres técnicos pertinentes.

§ 2° - Os pareceres técnicos mencionados no parágrafo anterior deverão ser elaborados pela URB/RECIFE no prazo máximo de 120 dias, cabendo recurso no prazo de 30 dias por parte da entidade solicitante.

CAPÍTULO III
DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art.7° - Para cada ZEIS deverá ser elaborado plano urbanístico específico, que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área.

§ 1° - Os planos urbanísticos deverão considerar, em sua elaboração tanto as condições físico-morfológicas, como a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos.

§ 2° - Os planos urbanísticos serão elaborados segundo os tipos de ZEIS a que se aplicarão.

§ 3° - Os planos urbanísticos específicos de cada área deverão respeitar os princípios enunciados no art. 3° desta Lei.

§ 4° - Os mencionados planos urbanísticos poderão 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.

Art.8° - Lote padrão é a área básica, para fins habitacionais, em metros quadrados, determinado para cada ZEIS, em função da tipicidade da ocupação local definida no projeto de urbanização e regularização fundiária da respectiva área.

Art.9° - O lote máximo a ser considerado para as ZEIS será de 250m2.

PARÁGRAFO ÚNICO: A área do lote que exceder o limite traçado no caput deste artigo deverá ser desmembrado, podendo resultar em:

I - um novo lote, com área mínima de 40m2 (quarenta metros quadrados);

II - complemento de outro lote, desde que este não exceda 250m2;

III - área pública;

IV - área verde.

Art.10 - O lote mínimo a ser considerado para as ZEIS é 18m2.

§ 1° - Os lotes com área inferior ao mínimo traçado no plano urbanístico específico de cada ZEIS, serão objeto de relocação, devendo tal se dar, preferencialmente, para locais inseridos nos limites da própria ZEIS, ou para áreas adjacentes.

§ 2° - Também serão objeto de relocação as ocupações situadas em áreas 'non aedificandi', obedecendo-se o limite de 15 (quinze) metros, estabelecido na Lei Federal n° 6.766/79.

§ 3° - Poderá o Poder Público promover a remoção, através de solução negociada com a comunidade através dos canais institucionais do PREZEIS.

§ 4° - Serão também beneficiados, quando da execução de qualquer intervenção prevista no plano urbanístico e de regularização fundiária específico, os lotes cujas edificações sejam objeto de relocação, quando esta não tenha sido ainda efetuada e só puder ser executada em etapa posterior.

Art.11 - Os novos lotes resultantes dos planos urbanísticos ou de remoção, deverão ser área mínima de 40m2.

Art.12 - Os lotes destinados à implantação de equipamentos urbanos poderão exceder o limite do lote máximo estabelecido nesta Lei.

Art.13 - O Executivo Municipal terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da transformação da área em ZEIS, para a elaboração de plano urbanístico preliminar com a finalidade de traçar os limites destinados às ocupações, assim como ás vias de acesso e demais áreas públicas/comuns.

PARÁGRAFO ÚNICO: O plano de que trata o caput deste artigo visa possibilitar o controle urbanístico das áreas comuns, garantindo assim futuras intervenções urbanísticas a serem realizadas pelo Executivo Municipal na área.

Art.14 - Os planos urbanísticos específicos, criados através de Decreto, serão elaborados, de acordo com as exigências constantes desta Lei, pelo Órgão Municipal responsável pela urbanização das ZEIS, conjuntamente com os espaços institucionais competentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer alteração em parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos Planos Urbanísticos das respectivas ZEIS, deverá ser aprovado previamente em Plenária do Fórum dos PREZEIS.

Art.15 - A reserva de solo virgem nas ZEIS, tratada com vegetação, corresponderá a 20% da área total do lote, salvo previsão diversa constante do Plano urbanístico específico.

Art.16 - Os sistema viário compreenderá as ruas, becos e passagens de uso comum que passarão ao domínio público uma vez aprovado o parcelamento do solo.

Art.17 - Para efeito de desmembramento e remembramento, a partir da aprovação do projeto de urbanização e regularização fundiária de cada ZEIS, o lote padrão servirá de parâmetro para o deferimento do pedido.

PARÁGRAFO ÚNICO: Servirão como parâmetro para os fins referidos caput deste artigo, antes da aprovação do projeto específico, os lotes máximo e mínimo previstos nesta Lei.

Art.18 - Durante a execução do projeto de urbanização e regularização fundiária, os pedidos de remembramento e desmembramento serão definidos no âmbito do Plano urbanístico específico da área.

PARÁGRAFO ÚNICO: Finda a execução do Plano Urbanístico da área os pedidos de desmembramento e remembramento deverão ser encaminhados à SEPLAM.

Art.19 - Os lotes resultantes do parcelamento aprovado para as ZEIS, serão destinados aos ocupantes de acordo com as seguintes normas:

I - a cada ocupante somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II - é admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para sustento familiar.

CAPÍTULO IV
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.20 - Para promover a regularização jurídico fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social, o Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, e, preferencialmente, a Concessão de Direito Real de Uso.

§ 1° - Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos Municipais situados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 2° - O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal prestará assessoria técnico-jurídica em ações de usucapião plúrimas, coletivas ou individuais, para fins de regularização fundiária.

Art.21 - As Concessões de Direito real de Uso, de natureza gratuita, serão firmadas mediante contrato ou termo administrativo, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, renováveis por igual período, havendo acordo de vontade das partes.

§ 1° - As Concessões de Direito Real de Uso terão por objeto área nunca superior a 150m2 (cento e cinquenta metros quadrado).

§ 2° - Havendo ocupação constituída em área superior ao limite estabelecido no parágrafo anterior, poderá o ocupante:

I - legalizar toda área, até o máximo de 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), através de contrato de concessão de direito real de uso de natureza onerosa, sendo o valor do mesmo calculado proporcionalmente à área excedente, ou;

II - reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utiliza-la na formação e ampliação de outros lotes, ou áreas verdes, ou vias de circulação.

Art.22 - O Poder Público Municipal registrará em livro próprio as concessões de direito real de uso, expedindo, em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro, sem embargo do atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei 6.015/73 de 31 de dezembro de 1973.

Art.23 - Fica autorizado o Chefe do Executivo Municipal a efetuar a desafetação das áreas públicas nas Zonas Especiais de Interesse Social, através de Decreto, desde de que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de legalização fundiária da respectiva ZEIS.

Art.24 - O Município ficará responsável pelas despesas relativas ao registro dos imóveis, objeto de programa específico de regularização fundiária, situados em Zonas Especiais de Interesse Social.

Art.25 - Não poderá ser beneficiário de regularização jurídico-fundiária aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art.26 - Integrarão, necessariamente, os contratos de concessão de direito real de uso relativos a

imóveis sitos em Zonas Especiais de Interesse Social, as seguintes disposições normativas:

I - O imóvel concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, salvo na hipótese estipulada no art. 19, II, da presente Lei;

II - resolver-se-á de pleno direito a concessão de direito real de uso quando o concessionário:

a) der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;
b) der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação;
c) transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

§ 1° - Na hipótese da alínea "c", do inciso II, deste artigo, deverá o Município concedente, necessariamente, enviar a solicitação de transferência, para análise e parecer, à Comissão de Urbanização e Legalização da respectiva ZEIS.

§ 2° - Não existindo COMUL instalada, caberá à Empresa de Urbanização do Recife a análise do mencionado requerimento.

CAPÍTULO V
DAS INSTÂNCIAS DO PREZEIS

Art.27 - Reconhecida a condição de uma área enquanto Zona Especial de Interesse Social pela Câmara Municipal, através de Lei específica, o Poder Executivo por Decreto, instituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização - COMUL.

Art.28 - A COMUL é o espaço privilegiado para discussão e deliberação acerca dos projetos de urbanização e regularização jurídica a serem desenvolvidos pelo Executivo Municipal na respectiva ZEIS.

Art.29 - São atribuições das Comissões de Urbanização e Legalização de cada ZEIS:

I - divulgar o PREZEIS na respectiva área;

II - definir as prioridades das áreas a partir das discussões com a população;

III - coordenar e fiscalizar a elaboração e execução dos planos de urbanização e regularização fundiária;

IV - dirimir os conflitos referentes à urbanização e regularização fundiária, em consonância com os planos de regularização urbanístico-fundiária específico;

V - viabilizar a participação da população nas diversas etapas dos processos de urbanização e regularização fundiária;

VI - elaborar, quando da conclusão dos trabalhos de urbanização e regularização fundiária, parecer de encerramento a ser apresentado ao Fórum do PREZEIS, o qual extinguirá a COMUL.

Art.30 - Cada Comissão de Urbanização e Legalização será composta dos seguintes membros:

I - um representante da Empresa de Urbanização do Recife - URB/Recife;

II - um representante do Órgão Público responsável pela execução do projeto de urbanização e regularização fundiária;

III - um representante indicado pela entidade civil que preste assessoria à comunidade e por ela escolhida;

IV - dois representantes da comunidade, moradores da ZEIS, cuja eleição será acompanhada pela coordenação do Fórum do PREZEIS.

§ 1° - Cada um dos membros da Comissão de Urbanização e Legalização terá um suplente, indicado da mesma forma que o respectivo titular.

§ 2° - Será garantida, aos representantes do segmento popular nas COMULs, ajuda de custo no valor de 02 (duas) UFR's.

Art.31 - Quando da execução efetiva do plano de regularização urbanística e fundiária nas ZEIS, será instalado grupo de apoio, composto por 02 (dois) membros da Comunidade, com a finalidade de mobilizar a população e fiscalizar a realização das obras.

§ 1° - Será destinado ao grupo de apoio mencionado neste artigo ajuda de custo no valor de 02 (duas) UFR's.

§ 2° - Finda a execução do plano urbanístico ou a realização de obra específica na respectiva ZEIS, será desativado o grupo de apoio previsto neste artigo.

Art.32 - As COMULs deverão, no prazo máximo de 02 (dois) anos, concluir a elaboração dos planos de regularização urbanística e fundiária.

PARÁGRAFO ÚNICO: O prazo mencionado no caput deste artigo poderá ser prorrogado, pela Plenária do Fórum do PREZEIS, desde que justificadas pela COMUL as razões da não conclusão do plano urbanístico, e com base em pareceres emitidos pelas Câmaras de Urbanização e Legalização.

Art.33 - A instalação de novas COMUL's dependerá de aprovação da plenária do Fórum do PREZEIS, de acordo com a avaliação técnica das Câmaras de Legislação e Urbanização.

I - de aprovação da Plenária do Fórum do PREZEIS, de acordo com avaliação técnica das Câmaras de Legislação e Urbanização;

II - da categoria da ZEIS respectiva, segundo a classificação realizada pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do §1°, do art. 2°, desta Lei.

Art.34 - Fica instituído o Fórum Permanente do PREZEIS, espaço institucional de articulação e deliberação dos diversos segmentos que integram o PREZEIS.

Art.35 - São atribuições do Fórum Permanente do PREZEIS:

I - promover debates, encontros e seminários de capacitação sobre temas relacionados com o PREZEIS;

II - gerir o Fundo do PREZEIS, nos termos da Lei Municipal, n. 15.790/93;

III - articular, junto aos Poderes Executivos, Legislativo e Judiciário, a solução das questões pertinentes as ZEIS;

IV - solicitar ao Executivo Municipal a criação e extinção das COMULs, com base nos pareceres emitidos pelas Câmaras de Urbanização e Legalização;

V - acompanhar e fiscalizar o funcionamento das instâncias do PREZEIS;

VI - divulgar o PREZEIS;

VII - promover articulação com a Sociedade Civil e Poderes Públicos em defesa do PREZEIS;

VIII- acompanhar a tramitação de processos legislativos referentes às ZEIS e da legislação urbanística aplicável a estas;

IX - acompanhar as negociações necessárias à viabilização de recursos para o Fundo do PREZEIS;

X - representar os interesses das ZEIS junto ao Conselho de Desenvolvimento Urbano;

XI - acompanhar os processos administrativos que versem sobre a transformação de novas áreas em ZEIS;

XII - analisar e emitir parecer acerca da proposta de subclassificação das ZEIS e a revisão da mesma.

XIII- captar recursos oriundos do Fundo de Desenvolvimento Urbano definidos nos arts. 26 e 27 do Plano Diretor da Cidade do Recife-PDCR.

Art.36 - São integrantes do Fórum do PREZEIS:

I - dois representantes de cada ZEIS com COMUL instalada;

II - um representante de cada ZEIS sem COMUL instalada;

III - quatro representantes das entidades gerais do movimento popular;

IV - dois representantes de entidades de pesquisa;

V - dois representantes de entidades profissionais;

VI - um representante da Câmara dos Vereadores do Recife;

VII - seis representantes da Empresa de Urbanização do Recife - URB/Recife, sendo um representante de sua Presidência;

VIII- um representante da Secretaria de Políticas Sociais;

IX - um representante da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental;

X - um representante da Secretaria de Finanças;

XI - um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Administrativos;

XII - um representante da COHAB-PE

XIII- um representante de cada Organização Não Governamental integrantes do PREZEIS.

Art.37 - O Fórum do PREZEIS elegerá sua Coordenação, a qual terá as seguintes atribuições:

I - representar o Fórum Permanente do PREZEIS perante qualquer instância;

II - coordenar as plenárias do Fórum, encaminhando votações e deliberações;

III - divulgar o PREZEIS;

IV - acompanhar o funcionamento das Câmaras;

V - acompanhar o processo de escolha dos representantes das comunidades para as COMULs.

Art.38 - A Coordenação do Fórum Permanente do PREZEIS será composta por:

I - três representantes de entidades do movimento popular e/ou comunidade;

II - um representante da URB/Recife;

III -. um representante das ONG's.

PARÁGRAFO ÚNICO: Serão designados, pelos segmentos representados na Coordenação do Fórum do PREZEIS, suplentes para os respectivos membros titulares.

Art.39 - Os representantes comunitários membros da Coordenação do Fórum Permanente do PREZEIS farão jus a uma ajuda de custo no valor de 04 (quatro) UFR's.

Art.40 - Ficam instituídas as Câmaras de Urbanização, Legalização e Orçamento e Finanças, instâncias consultivas e de caráter técnico que tem por finalidade subsidiar o Fórum do PREZEIS.

Art.41 - São atribuições da Câmara de Urbanização:

I - propor políticas para intervenção urbanística para as áreas ZEIS;

II - estimular e acompanhar a elaboração dos projetos urbanísticos das ZEIS de acordo com as diretrizes traçadas nesta Lei.

III - promover a articulação com outras entidades e instituições que trabalham a questão do planejamento urbano na Cidade;

IV - estudar e propor técnicas e processos alternativos para a execução dos projetos urbanísticos nas áreas ZEIS;

V - acompanhar as ZEIS em processo de urbanização, avaliando o desenvolvimento das obras;

VI - manifestar-se acerca dos pareceres emitidos pelo Poder Público Municipal no que se refere às áreas a serem transformadas em Zonas Especiais de Interesse Social;

VII - propor o ordenamento das prioridades de aplicação dos Recursos do Fundo do PREZEIS, no que se refere a urbanização, de acordo com os planos de trabalho da COMULs com os critérios estabelecidos pelo Fórum do PREZEIS e da disponibilidade do Recurso.

VIII- elaborar parecer relativo à instalação e extinção de COMULs;

IX - acompanhar o processo de subclassificação das ZEIS;

Art.42 - São atribuições da Câmara de Legalização:

I - elaborar proposta para a regularização fundiária das ZEIS;

II - acompanhar o plano de regularização fundiária nas ZEIS, em suas diversas etapas operacionais;

III - elaborar parecer sobre as áreas ZEIS em conflitos fundiários, a fim de subsidiar a ação do Fórum do PREZEIS;

IV - manifestar-se acerca dos pareceres exarados pelo Poder Público Municipal tangentes às áreas a serem transformadas em Zonas Especiais de Interesse Social;

V - ordenar as prioridades para a aplicação dos recursos do Fundo do PREZEIS, no que se refere à regularização fundiária, de acordo com os planos de trabalho da COMULs, os critérios estabelecidos pelo Fórum do PREZEIS e a disponibilidade de recursos.

VI - elaborar parecer relativo à instalação e extinção de COMULs.

Art.43 - É atribuição da Câmara de Finanças e Orçamento a fiscalização da aplicação dos recursos do Fundo do PREZEIS, nos termos da Lei Municipal nº 15.790/93.

Art.44 - Cada Câmara será composta por:

I - dois representantes das entidades gerais do movimento popular e/ou comunidades;

II - dois representantes da URB/Recife;

III - dois representantes das ONG's.

Art.45 - Os regimentos internos das COMULs, das Câmaras de Urbanização e Legalização, e do Fórum do PREZEIS serão elaborados pelo Fórum do PREZEIS e aprovados pelo Poder Executivo Municipal mediante Decreto.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.46 - A partir da data da promulgação da presente Lei, deverão ser realizadas eleições, em prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, nas ZEIS para a escolha dos representantes das respectivas COMULs.

§ 1º - A Coordenação do Fórum do PREZEIS deverá acompanhar todo o processo eleitoral, sob pena de invalidação da escolha.

§ 2º - A Plenária do Fórum do PREZEIS deverá aprovar, em 30 (trinta) dias, contados da data da promulgação da presente Lei, regimento eleitoral elaborado pela Câmara de Legalização.

Art.47 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.48 - Revogam-se as disposições em contrário, notadamente as Leis Municipais de números 14.947/87 e 15.870/94.

Recife, 06 de novembro de 1995

JARBAS VASCONCELOS
PREFEITO DA CIDADE DO RECIFE

PROJETO DE LEI DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO