

## **LEI Nº 3.255, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1992**

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ZONAS DE INTERESSE SOCIAL - ZIS PARA AS QUAIS ESTABELECE NORMAS ESPECIAIS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE SÃO LUÍS, Capital do Estado do Maranhão. Faço saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de São Luis decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DA CARACTERIZAÇÃO, DOS OBJETIVOS E DAS COMPETÊNCIAS**

Art. 1º - Ficam instituídas, na zona urbana e de expansão urbana do Município, Zonas de Interesse Social, representadas pela sigla - ZIS.

Art. 2º - As Zonas de Interesse Social são áreas delimitadas por lei que exigem tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 3º - São objetivos das Zonas de Interesse Social:

I. Estabelecer padrões especiais de uso e ocupação que possibilitem a regularização jurídica e urbanística de assentamentos habitacionais já existentes da população de baixa renda;

II. Adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

III. Induzir a ocupação dos vazios urbanos, inclusive através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de terra para moradia de população de baixa renda;

IV. Evitar o processo de expulsão indireta dos moradores das ZIS, provocado pela valorização do solo decorrente da sua regularização jurídica e urbanística;

V. Incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica da ZIS;

VI. Manter, sempre que possível, as edificações existentes;

VII. Corrigir situações de risco ocasionadas por ocupações de áreas impróprias à habitação.

Art. 4º - As Zonas de Interesse Social obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

I. ZIS I - Áreas ocupadas espontaneamente por assentamentos habitacionais da população de baixa renda, onde existe interesse social em se promover a regularização jurídica da posse da terra e a sua integração na estrutura urbana.

II. ZIS 2 - Terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados necessárias à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 5º - Têm competência para solicitar a delimitação de ZIS: 1 - A Secretaria Municipal de Urbanismo;

I. A Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital;

II. As Entidades Representativas dos Moradores, desde que dotadas de personalidade jurídica regularmente constituída.

Art. 6º - Não poderão ser delimitadas ZIS:

I. Onde a quantidade de habitações for inferior a 30 (trinta) unidades,

II. Em áreas ocupadas há menos de 01 (hum) ano na data da publicação desta Lei;

III. Em áreas "non edificandi" estabelecidas por legislação específica.

Parágrafo único: As ocupações irregulares localizadas em área "non edificandi" junto às margens de igarapés e mangues poderão ser transformadas em ZIS I, desde que haja condições técnicas comprovadas por laudos de órgãos competentes para execução de saneamento e drenagem referentes à respectiva microbacia.

## CAPÍTULO II

### SEÇÃO I DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 7º - Para as ZIS 1 deverá ser elaborado Plano de Urbanização contendo obrigatoriamente:

- I. Cadastramento das edificações e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes nas ZIS;
- II. Cadastramento geral dos ocupantes das ZIS;
- III. Levantamento da documentação referente à propriedade da terra;
- IV. Projeto de parcelamento contendo o traçado dos lotes, dos espaços livres, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Projeto indicativo das obras de urbanização, incluindo terraplenagem, pavimentação, drenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e iluminação;
- VI. Estimativa dos custos para implantação do Plano de Urbanização.

Parágrafo único: O Plano de Urbanização preservará, obrigatoriamente, a tipicidade e as características locais do assentamento e, sempre que possível, as edificações existentes.

Art. 8º - As ZIS2, para efeito de elaboração e de implantação do Plano de Urbanização, deverão ser enquadradas nas seguintes modalidades:

- I. De interesse para aquisição pelo Município;
- II. De consórcio imobiliário entre o proprietário da terra e o Município;
- III. De cooperativa de moradores;
- IV. De iniciativa do particular.

Art. 9º - Para as ZIS2, a Administração Municipal poderá, a seu critério, elaborar o Plano de Urbanização contendo:

- I. Levantamento da documentação referente à propriedade da terra;
- II. Projeto de parcelamento contendo o traçado dos lotes, dos espaços livres, do sistema viário e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Projeto de aquisição, comercialização e/ou destinação dos lotes;
- IV. Projeto indicativo das obras de urbanização, incluindo terraplenagem, pavimentação, drenagem, abastecimento d'água, esgotamento sanitário e iluminação.

Art. 10 - Os proprietários de terrenos enquadrados como ZIS2 poderão requerer à Prefeitura o estabelecimento de consórcio imobiliário a fim de elaborar e implantar Plano de Urbanização na referida área.

Parágrafo único: O Município poderá, através de edital, convocar os proprietários de terrenos enquadrados como ZIS2 a estabelecer consórcio imobiliário para urbanização e/ou edificação de interesse social.

Art. 11 - O contrato de consórcio imobiliário deverá ser registrado em cartório de circunscrição imobiliária competente e conterà obrigatoriamente:

- I. O Plano de Urbanização da referida gleba;
- II. Descrição das obras de equipamentos urbanos e comunitários a serem executados;
- III. Laudo de avaliação do preço da gleba;
- IV. Laudo de avaliação do preço dos lotes, incorporando o valor resultante das obras a serem executadas;
- V. Quantidade e indicação dos lotes que serão devolvidos aos proprietários em função do preço obtido no laudo de avaliação da gleba;
- VI. Cronograma físico-financeiro das obras de urbanização;
- VII. Prazo em que serão devolvidos os lotes aos proprietários.

§ 1º - O Município terá prazo máximo de 05 (cinco) anos para devolução dos lotes indicados no contrato, devidamente urbanizados, aos proprietários.

Art. 12 - O Município poderá devolver, em dinheiro, o valor dos lotes a que têm direito os proprietários, no final do prazo estipulado, se julgar necessário ou se não tarem concluirias obras de urbanização registradas no contrato.

Art. 13 - As cooperativas de moradores dotadas de personalidades jurídicas devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como ZIS2, poderão requerer á Prefeitura a elaboração do Plano de Urbanização, bem como a sua elaboração.

Art. 14 - Caso a Prefeitura do Município de São Luís defira o requerimento da cooperativa de moradores de executar o Plano de Urbanização, deverá firmar um contrato a ser registrado em cartório da circunscrição imobiliária competente.

Art. 15 - A cooperativa reembolsará à Prefeitura do Município de São Luís a totalidade dos custos relativos á terraplenagem, ao sistema viário, ao abastecimento d'água, à drenagem das águas pluviais, ao esgotamento sanitário e à iluminação.

Art. 16 - A Prefeitura do Município de São Luís exigirá como garantia de retorno de seus investimentos a hipoteca da totalidade dos lotes integrantes do Plano de Urbanização.

Art. 17 - O contrato mencionado no Art. 14 conterà, obrigatoriamente:

- I. Plano de Urbanização da referida área;
- II. Plano de obras de equipamentos urbanos e comunitários a serem executados;
- III. Custo total do empreendimento;
- IV. Cronograma físico-financeiro das obras de urbanização;
- V. Documento hipotecário dos lotes;
- VI. Formas, prazos e condições de pagamento pela cooperativa de moradores à Prefeitura do Município de São Luís, pelos investimentos realizados.

Art. 18 - Decreto do Executivo expedirá normas regulamentando os procedimentos relativos aos contratos de consórcio imobiliário e com as cooperativas de moradores com o objetivo de execução do Plano de Urbanização nas ZIS2.

Art. 19 - Fica a Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital - Surcap, responsabilizada pela elaboração e implantação dos Planos de Urbanização das ZIS.

Art. 20 - Para as ZIS2, de iniciativa do particular, conforme inciso IV do Art. 8º, não é obrigatória a elaboração de Plano de Urbanização, ficando a aprovação do parcelamento do solo condicionada à legislação vigente.

Art. 21 - O Executivo Municipal poderá firmar convênios de cooperação técnica e financeira com a União, os estados e os municípios vizinhos à execução dos Planos de Urbanização das ZIS.

## SEÇÃO II

### DO USO, OCUPAÇÃO, PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO DOS LOTES

Art. 22 - As características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento e uso dos lotes serão estabelecidas segundo as especificidades de cada ZIS.

Art. 23 - Em cada ZIS será fixado o Lote Padrão, que servirá de parâmetro para o Projeto de Parcelamento, integrante do Plano de Urbanização.

Parágrafo único: Considera-se Lote Padrão a área de referência em metros quadrados, determinada para cada ZIS em função da especificidade da ocupação já existente.

Art. 24 - Na execução do projeto de parcelamento de cada ZIS, será necessariamente desmembrado o lote que exceda a duas vezes a área do Lote Padrão da respectiva ZIS.

Parágrafo único: O disposto neste artigo não se aplica aos lotes destinados ou ocupados por equipamentos comunitários, bem como àqueles ocupados por atividades produtivas de interesse da comunidade moradora da respectiva ZIS.

Art. 25 - O Lote Padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento de pedido de remembramento ou desmembramento de lote a partir da aprovação do projeto de parcelamento da ZIS.

Art. 26 - O projeto de parcelamento do solo nas ZIS obedecerá às seguintes condições:

I - Não se permitirá construir:

a) Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da construção; b) Nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas as providências de escoamento das águas; c) Nos terrenos onde as condições do solo, constantes de laudo técnico, não aconselharem a construção;

II - O sistema viário compreenderá as ruas, vielas e passagens de uso comum, que passarão ao domínio público, uma vez, aprovado o projeto de parcelamento; III - Somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário, definido no inciso anterior.

Art. 27 - O projeto de parcelamento das ZIS aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o Art. 4º, inciso 11, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79.

Art. 28 - Os projetos de parcelamento das ZIS2 deverão atender aos parâmetros estabelecidos na Tabela de Intensidade de ocupação do Uso do Solo - Zonas.

Art. 29 - A aprovação de um projeto de parcelamento de uma ZIS torna sem efeito qualquer aprovação anterior de projeto de parcelamento referente à mesma área.

Art. 30 - Os lotes resultantes do parcelamento aprovado para as ZISI 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, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este já estiver edificado e tenha uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação de economia familiar;

II. Os lotes destinar-se-ão a pessoas com renda máxima de 03 (três) salários mínimos;

III. É garantida a titulação do lote ao morador de ZISI, cuja renda ultrapasse 03 (três) salários mínimos, desde que comprove estar habilitado nesse lote há mais de um ano.

Art. 31 - Ensejará desapropriação em favor de terceiros interessados à extrapolação dos usos, finalidades e parâmetros definidos nesta Lei.

### SEÇÃO III DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA E DA TITULAÇÃO

Art. 32 - Para promover a regularização jurídica das ZIS, o Poder Público utilizará os meios legais necessários.

§ 1º - A concessão de direito real de uso gratuita será firmada por um prazo máximo de 05 (cinco) anos, prorrogável por igual período para aqueles ocupantes com renda de zero até 03 (três) salários mínimos.

§ 2º - A concessão gratuita do título de propriedade poderá se dar para ocupante com renda familiar de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos.

§ 3º - A concessão do título de propriedade poderá se dar para ocupantes com renda familiar superior a 03 (três) salários mínimos.

§ 4º - O Município poderá intermediar a compra do imóvel por seus ocupantes.

§ 5º - O Município patrocinará as ações de usucapião, fornecendo assessoria técnica e jurídica e arcando, inclusive, com as despesas processuais.

Art. 33 - Caberá à Prefeitura do Município de São Luis o ônus financeiro decorrente dos registros dos imóveis situados em ZISI.

Art. 34 - De termo de concessão ou transferência de concessão de direito real de uso deverá constar a seguinte condição: O lote de uso residencial destinar-se-á exclusivamente à moradia do titular e seus dependentes.

Art. 35 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quantos o conhecimento e execução da presente Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

O Gabinete do Prefeito a faça imprimir, publicar e correr.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, EM 29 DE DEZEMBRO DE 1992, 171º DA INDEPENDÊNCIA E 104º DA REPÚBLICA.