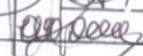


**LEI COMPLEMENTAR N.º 15**

**DE**

**31 DE AGOSTO DE 2011**

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 31/08/2011  
Ass. 

“Cria as Zonas de especial interesse social,  
e dá outras providências”.

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**, Prefeito de Itaberaba, Bahia, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Artigo 1º** - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

**Parágrafo único** – Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso e a ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.


**Artigo 2º** - As Zonas de especial Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, exclusivamente à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária por assentamento irregular já existente e produção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Parágrafo único** – A Zona de especial interesse Social – ZEIS, objeto desta lei, é área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos, parcelamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, visando a regularização fundiária das ocupações já existentes e sua implementação deverá estar em acordo com o artigo 225 da Constituição Federal, Código Florestal, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas ambientais, infraconstitucionais, federais e estaduais.

**Artigo 3º** - A Zona de especial interesse social será descrita e caracterizada em decreto regulamentador contendo o levantamento planialtimétrico com respectivo memorial descritivo, cadastro sócio econômico e medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada.

**Artigo 4º** - Serão respeitadas todas as construções já existentes, localizadas e caracterizadas no levantamento planialtimétrico cadastral, mesmo estando em desacordo com os dispositivos das Leis de Uso e Ocupação do Solo, através de expediente do Poder Executivo.

**Artigo 5º** - Esta lei objetiva a regularização de construções irregulares já existentes, não alcançando eventuais direitos de titularidade ou possessórios aos ocupantes da área, respeitados as legislações ambiental e urbanística em âmbito federal, estadual e municipal.

Certifico que o presente ato  
foi publicado no átrio deste  
órgão em 31/08/2011  
Ass: 

**Artigo 6º** - A taxa de ocupação máxima para a autorização de construções a serem implantadas nos lotes demarcados no levantamento planialtimétrico cadastral, será de 50%, e o coeficiente máximo de aproveitamento será o quádruplo da taxa de ocupação.

Parágrafo 1º: Será aplicado o coeficiente máximo de aproveitamento citado no caput deste artigo, apenas para habilitações de interesse social implementadas pelo Poder Público.

Parágrafo 2º: Os terrenos particulares não edificados respeitarão a taxa de ocupação de 50%, o coeficiente máximo de aproveitamento será o dobro da taxa de ocupação e a altura máxima da cumeeira deverá respeitar o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Artigo 7º** - A regularização fundiária das construções já existentes passíveis de serem regularizadas, e dos lotes já demarcados e inseridos no levantamento planialtimétrico cadastral, bem como o Plano de Urbanização, serão estabelecidos por decreto do Poder Executivo.

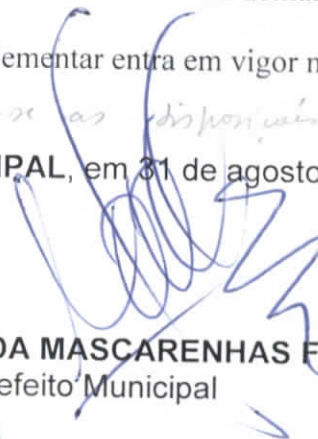
Parágrafo único – Os representantes dos atuais ou futuros moradores pertencentes a esta Zeis e seu entorno, deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação, mediante expediente do Poder Executivo.

**Artigo 8º** - Aplicam-se na presente ZEIS, e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e nas demais legislações pertinentes.

**Artigo 9º** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

*Artigo 9º Revoga-se as disposições em contrário.*

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 31 de agosto de 2011.

  
**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal

  
**MARIGILZA ALMEIDA MASCARENHAS**  
Secretária Municipal de Governo



**SANÇÃO**  
SANCIONO A PRESENTE LEI  
TABERABA 30 DE 08 2011  
PREFEITO

**AUTÓGRAFO**

**LEI COMPLEMENTAR N.º 15**

**DE**

**30 DE AGOSTO DE 2011**

“Cria as Zonas de Especial Interesse Social, e dá outras providências.”

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**, Prefeito de Itaberaba, Bahia, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei complementar:

**Artigo 1.º** Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

**Parágrafo único** – Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso e a ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

**Artigo 2.º** As Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, exclusivamente à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária por assentamento irregular já existente e produção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Parágrafo único** - A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, objeto desta lei, é área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos, parcelamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, visando a regularização fundiária das ocupações já existentes e sua implementação deverá estar de acordo com o artigo 225 da Constituição Federal, Código Florestal, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas ambientais, infraconstitucionais, federais e estaduais.

**Artigo 3.º** A Zona de Especial Interesse Social será descrita e caracterizada em decreto regulamentador contendo o levantamento planialtimétrico com respectivo memorial descritivo, cadastro sócio econômico e medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada.

**Artigo 4.º** Serão respeitadas todas as construções já existentes, localizadas e caracterizadas no levantamento planialtimétrico cadastral, mesmo estando em desacordo com os dispositivos das Leis de Uso e Ocupação do Solo, através de expediente do Poder Executivo.

**Artigo 5.º** Esta lei objetiva a regularização de construções irregulares já existentes, não alcançando eventuais direitos de titularidade ou possessórios aos ocupantes da área, respeitadas as legislações ambiental e urbanística em âmbito federal, estadual e municipal.

**Artigo 6.º** A taxa de ocupação máxima para a autorização de construções a serem implantadas nos lotes demarcados no levantamento planialtimétrico cadastral, será de 50%, e o coeficiente máximo de aproveitamento será o quádruplo da taxa de ocupação.

**Parágrafo 1.º** Será aplicado o coeficiente máximo de aproveitamento citado no caput deste artigo, apenas para habilitações de interesse social, implementadas pelo Poder Público.

**Parágrafo 2.º** Os terrenos particulares não edificados respeitarão a taxa de ocupação de 50%, o coeficiente máximo de aproveitamento será o dobro da taxa de ocupação e a altura máxima da cumeeira deverá respeitar o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Artigo 7.º** A regularização fundiária das construções já existentes passíveis de serem regularizadas, e dos lotes já demarcados e inseridos no levantamento planialtimétrico cadastral, bem como o Plano de Urbanização, serão estabelecidos por decreto do Poder Executivo.


**Parágrafo único** - Os representantes dos atuais ou futuros moradores pertencentes a esta ZEIS e seu entorno, deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação, mediante expediente do Poder Executivo.

**Artigo 8.º** Aplicam-se na presente ZEIS, e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e nas demais legislações pertinentes.

**Artigo 9.º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

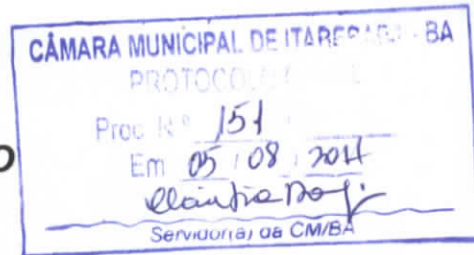
**Artigo 10** Revogam-se as disposições em contrário.

**GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA**, em 30 de agosto de 2011.

  
**RICARDO DE JESUS PIMENTEL DE SÁ**  
Presidente

## COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER N.º 050/2011



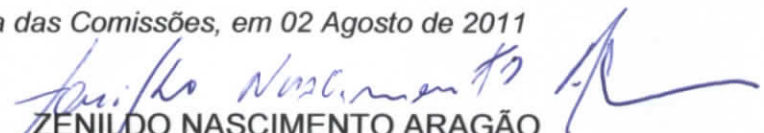
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR  
N.º 02/2011 "Cria as Zonas de especial  
interesse social e dá outras  
Providências" de Autoria do Poder  
Executivo Municipal.

### DO PARECER:

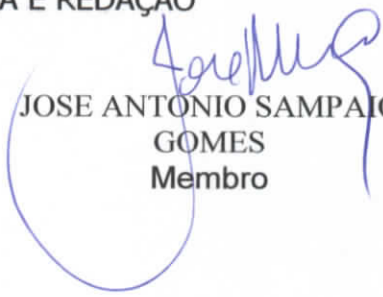
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas demarcadas no território de uma cidade, para assentamentos habitacionais de população de baixa renda. Devem estar previstas no Plano Diretor e demarcadas na Lei de Zoneamento. Podem ser áreas já ocupadas por assentamentos precários, e podem também ser demarcadas sobre terrenos vazios. No primeiro caso, visam flexibilizar normas e padrões urbanísticos para, através de um plano específico de urbanização, regularizar o assentamento. No caso de áreas vazias, o objetivo é aumentar a oferta de terrenos para habitação de interesse social e reduzir seu custo. Surgiu inicialmente no Recife - PE, na década de 80; foi adotada durante a década de 90 em Diadema - SP; e em 2001 foi incorporada ao Estatuto da Cidade (lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), tornando-se um importante instrumento urbanístico para as cidades brasileiras. Segundo a Prefeitura da Cidade do Recife, a definição de ZEIS é a seguinte: Art. 17 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

O Projeto de que trata este parecer se insere nas políticas sociais no sentido de proteger os segmentos mais frágeis da sociedade. Por fim, O referido projeto de lei, conforme reza a sua justificativa, se mostra constitucional, Legal e necessário o que nos remete a emitir parecer favorável quanto à legalidade e constitucionalidade da matéria.

Sala das Comissões, em 02 Agosto de 2011

  
ZENILDO NASCIMENTO ARAGÃO  
Presidente da COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

  
ALINALDO DE SANTANA  
BASTOS  
Membro

  
JOSE ANTONIO SAMPAIO  
GOMES  
Membro

**JUSTIFICATIVA**

**Projeto de Lei n.º 02/2011.**

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei que ora encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências, reporta-se a Criação das Zonas de especial interesse social, e dá outras providências.

Observando tais princípios, aqui elencados, é que fui motivado a elaborar projeto de Lei para as contratações temporárias, pelo Município.

Assim, Senhores Vereadores, esperamos contar com a colaboração dessa Casa, no sentido de aprovar o presente Projeto de Lei, permitindo que o Poder Executivo possa atender com a rapidez e eficiência essa necessidade.

Reconhecer a diversidade de ocupações existente na cidade permite integrar áreas tradicionalmente marginalizadas e melhorar a qualidade de vida da população. Tradicionalmente, a legislação urbanística - e principalmente as chamadas Leis de Uso e Ocupação do Solo ou Leis de Zoneamento - têm se concentrado no estabelecimento de padrões desejáveis para a ocupação de determinadas áreas da cidade. Definem-se assim parâmetros mínimos de ocupação de lotes, recuos, coeficientes de aproveitamento e usos permitidos.

Entretanto, na maioria das cidades - diante dos enormes níveis de desigualdade social, concentração de renda e pobreza urbana - os próprios padrões mínimos de ocupação levam a terra urbana infra-estruturada a atingir preços altos demais para o poder de compra de grande parte da população. As camadas mais pobres se vêem obrigadas a ocupar terras à margem da legislação, originando loteamentos clandestinos, ocupações e favelas. Esses assentamentos localizam-se, muitas vezes, em regiões ambientalmente frágeis e de difícil urbanização: encostas de morros, várzeas inundáveis ou mangues. Embora estas áreas sejam « protegidas » por legislação de preservação ambiental, sua urbanização muitas vezes é mais densa e devastadora justamente pela ausência de regulamentação.

A implantação de ZEIS pode trazer resultados benéficos para toda a cidade, sob vários aspectos:

a) urbanísticos: • integrando áreas tradicionalmente marginalizadas da cidade ; • diminuindo os riscos das ocupações, estabilizadas pela urbanização ; • possibilitando a implantação de infra-estrutura nos assentamentos (pavimentação, iluminação, saneamento, transporte, coleta de lixo) ; • possibilitando projetar espaços e equipamentos públicos para as ocupações.

b) ambientais: • melhorando o ambiente construído para os moradores; • diminuindo a ocorrência de danos decorrentes de ocupação em áreas de risco (como deslizamentos ou enchentes).

c) jurídicos: • facilitando a regularização fundiária dos assentamentos; • possibilitando a aplicação de instrumentos como a usucapião e a concessão do direito real de uso.

d) políticos: • rompendo com políticas clientelistas e eleitoreiras que envolvem investimentos públicos e implantação de infra-estrutura; • reconhecendo os direitos de cidadania das populações envolvidas.

e) sociais: • enfraquecendo o estigma que existe em relação aos assentamentos de baixa renda e fortalecendo a auto-estima da população que ali vive; • reconhecendo a diversidade de usos e ocupações que compõem a cidade.

Assim, Senhores Vereadores, esperamos contar com a colaboração dessa Casa, no sentido de aprovar o presente Projeto de Lei, permitindo que o Poder Executivo possa atender com a rapidez e eficiência essa necessidade.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 30 de maio de 2011.**

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2011

“Cria as Zonas de especial interesse social,  
e dá outras providências”.

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**, Prefeito de Itaberaba, Bahia, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Artigo 1º** - Na execução da política urbana, de que tratam os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

**Parágrafo único** – Para todos os efeitos, esta Lei estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso e a ocupação do solo urbano em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

**Artigo 2º** - As Zonas de especial Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, exclusivamente à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária por assentamento irregular já existente e produção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

**Parágrafo único** – A Zona de especial interesse Social – ZEIS, objeto desta lei, é área ocupada por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos, parcelamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, visando a regularização fundiária das ocupações já existentes e sua implementação deverá estar em acordo com o artigo 225 da Constituição Federal, Código Florestal, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas ambientais, infraconstitucionais, federais e estaduais.

**Artigo 3º** - A Zona de especial interesse social será descrita e caracterizada em decreto regulamentador contendo o levantamento planialtimétrico com respectivo memorial descritivo, cadastro sócio econômico e medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada.

**Artigo 4º** - Serão respeitadas todas as construções já existentes, localizadas e caracterizadas no levantamento planialtimétrico cadastral, mesmo estando em desacordo com os dispositivos das Leis de Uso e Ocupação do Solo, através de expediente do Poder Executivo.

**Artigo 5º** - Esta lei objetiva a regularização de construções irregulares já existentes, não alcançando eventuais direitos de titularidade ou possessórios aos ocupantes da área, respeitadas as legislações ambiental e urbanística em âmbito federal, estadual e municipal.

**Artigo 6º** - A taxa de ocupação máxima para a autorização de construções a serem implantadas nos lotes demarcados no levantamento planialtimétrico cadastral, será de 50%, e o coeficiente máximo de aproveitamento será o quádruplo da taxa de ocupação.

Parágrafo 1º: Será aplicado o coeficiente máximo de aproveitamento citado no caput deste artigo, apenas para habilitações de interesse social implementadas pelo Poder Público.

Parágrafo 2º: Os terrenos particulares não edificados respeitarão a taxa de ocupação de 50%, o coeficiente máximo de aproveitamento será o dobro da taxa de ocupação e a altura máxima da cumeeira deverá respeitar o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Artigo 7º** - A regularização fundiária das construções já existentes passíveis de serem regularizadas, e dos lotes já demarcados e inseridos no levantamento planialtimétrico cadastral, bem como o Plano de Urbanização, serão estabelecidos por decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único – Os representantes dos atuais ou futuros moradores pertencentes a esta Zeis e seu entorno, deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação, mediante expediente do Poder Executivo.

**Artigo 8º** - Aplicam-se na presente ZEIS, e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e nas demais legislações pertinentes.

**Artigo 9º** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Artigo 10º** Revogam – se as disposições em contrario

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 30 de maio de 2011.

**JOÃO ALMEIDA MASCARENHAS FILHO**  
Prefeito Municipal