



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



### LEI COMPLEMENTAR Nº.048, DE 09 DE NOVEMBRO DE 2023.

**“Dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social–ZEIS, de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, e dá outras providências”.**

O povo de Santana da Vargem, por meio de seus representantes, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art.1º. Ficam criadas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS com o objetivo de adequar a propriedade do solo à sua função social, nos termos do inciso VI, do art. 28, §1º da Lei Municipal nº.948, de 10 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor do Município de Santana da Vargem/MG.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I - população de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos;

II - habitações de interesse social: aquelas destinadas à população de baixa renda, em condições de habitabilidade precária, que não possua outro imóvel, com área privativa máxima em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar;

III - edificações uni habitacionais: aquelas implantadas isoladamente em um lote, com um ou mais pavimentos, com acesso exclusivo, podendo ocorrer sobreposição e agrupamento horizontal;

IV - edificações pluri-habitacionais: aquelas cujo projeto preveja mais do que uma unidade habitacional por lote ou área condominial, compostas de área privativa da unidade e área de uso comum das unidades habitacionais.

Art.2º. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas do território municipal com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas primordialmente à produção, manutenção e sustentabilidade de habitação de interesse social, obedecendo à seguinte classificação:

I - Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1, áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo modalidades de aluguel de chão, habitados por população de baixa renda familiar, onde exista interesse em se promover a regularização jurídica da posse, a legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana, podendo ocorrer os seguintes tipos:

a) ZEIS 1-A: regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda, sempre que possível com o aproveitamento das edificações existentes;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



b) ZEIS 1-B: novas edificações em áreas parceladas de fato, para a fixação de população de baixa renda residente, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1;

c) ZEIS 1-C: novas edificações, implantadas através do Plano de Urbanização com parcelamento do solo, para a fixação de população de baixa renda residente, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1;

II - Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2, áreas públicas ou privadas não edificadas ou não utilizadas ou subutilizadas que, por sua localização e características, visando o cumprimento da função social da propriedade urbana, sejam de interesse para a implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos dos instrumentos do Plano Diretor, podendo ocorrer os seguintes tipos:

a) ZEIS 2-A: edificações habitacionais de interesse social, implantadas em sistema viário e loteamentos existentes;

b) ZEIS 2-B: edificações habitacionais de interesse social, cuja implantação seja condicionada à aprovação de Plano de Urbanização, com parcelamento do solo.

~~Parágrafo único. As ZEIS-1 e ZEIS-2 serão delimitadas por Decreto do Chefe do Poder Executivo. (Parágrafo suprimido pela Emenda supressiva nº 1, de 20 de outubro de 2023)~~

~~Art.3º. Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais produzidas em ZEIS-2, proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários dos direitos de aquisição, ou detentores do regular domínio útil de outro lote ou imóvel de uso residencial.~~

Art. 3º Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais produzidas em ZEIS-2, proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários dos direitos de aquisição, ou detentores do regular domínio útil de outro lote ou imóvel. **(Redação dada pela Emenda modificativa nº 1, de 20 de outubro de 2023).**

~~Art.4º. Lei específica poderá criar novas e distintas delimitações de Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2. (Artigo suprimido pela Emenda supressiva nº 2, de 20 de outubro de 2023).~~

Art.5º. A delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 pode ser solicitada por:

I - unidades da Administração Municipal envolvidas em projetos de habitação de interesse social;

II - entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação, desde que dotadas de personalidade jurídica;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



III - proprietários de áreas passíveis de delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social.

§1º. Fica criada a Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social (COMZEIS), integrada por servidores municipais a ser regulamentada por Decreto, que fixará sua composição, forma de tramitação dos pedidos e normas para aprovação de projetos em Zonas Especiais de Interesse Social.

§2º. O prazo de vigência do mandato dos integrantes da COMZEIS é de 2 (dois) anos, renováveis por igual período, a critério do Chefe do Poder Executivo.

Art.6º. Os Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS deverão ser elaborados de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal, respeitadas as exigências legais.

~~Parágrafo único. As diretrizes a que se refere o caput terão validade por 1(um) ano, podendo ser prorrogadas por tempo indeterminado.~~

Parágrafo único. As diretrizes a que se refere o caput terão validade por 1 (um) ano, podendo ser prorrogadas por até 2 anos. **(Redação dada pela Emenda Modificativa nº 2, de 20 de outubro de 2023).**

Art.7º. Os projetos destinados às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar no ambiente.

~~Art.8º. O Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com indicação dos recursos financeiros necessários.~~

Art. 8º. O Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com indicação dos recursos financeiros necessários, sob pena de nulidade. **(Redação dada pela Emenda Modificativa nº 3, de 20 de outubro de 2023).**

### TÍTULO I CAPÍTULO I ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS OBJETIVOS

Art.9º. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 tem por objetivo:

I - regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar, que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo, por meio de concessões especiais de uso para fins de moradia, de concessões de direito real de uso, de outorga de títulos de propriedade às famílias ocupantes de áreas públicas, ou de orientação às famílias ocupantes de áreas privadas na aquisição dessas terras;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



II - fixar a população residente nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da valorização jurídica e urbanística;

III - incentivar a participação das comunidades nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, por meio da criação de Comissões de Urbanização e Regularização Fundiária – COMURF, de que trata a Seção IV do Capítulo II desta Lei Complementar;

IV - corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a relocação e/ou execução de obras necessárias;

V - melhorar as condições de habitabilidade, através da elaboração de planos de investimentos e equipamentos urbanos e comunitários;

VI - incentivar iniciativas que visem a sustentabilidade sócio-ambiental da população residente, por meio de programas de geração de emprego e renda.

Art.10. Não se incluem em Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1, os seguintes casos:

I - assentamentos com menos de 05 (cinco) unidades residenciais;

II - loteamentos irregulares em que mais do que 50% (cinquenta por cento) dos lotes não sejam utilizados como domicílio;

III - áreas ocupadas há menos de 12 (doze) meses contados da data da publicação desta Lei Complementar;

IV - áreas onde, por força de legislação específica, não sejam permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que corrijam problemas decorrentes da ocupação.

Parágrafo único. As áreas descritas no inciso IV deste artigo poderão ser incluídas em ZEIS-1, desde que as famílias ocupantes das unidades habitacionais, nelas localizadas, sejam removidas para novas unidades habitacionais a serem edificadas em outras áreas urbanizadas, passíveis de regularização fundiária, preferencialmente dentro da mesma ZEIS-1.

Art.11. O processo de urbanização e de regularização fundiária em cada ZEIS-1 será iniciado com a elaboração de laudo técnico da Prefeitura Municipal de Santana da Vargem contendo diagnóstico das condições físicas, sociais e fundiárias da área objeto de intervenção.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



### CAPÍTULO II SEÇÃO I DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art.12. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 deverão ser objetos de Planos de Urbanização que preservarão, obrigatoriamente, a tipicidade e as características locais do assentamento e, sempre que possível, as edificações existentes.

§1º. Em caso de regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda com aproveitamento das edificações existentes em ZEIS-1-“a”, a que se refere o inciso I do art. 2º desta Lei Complementar, deverão ser previstas no Plano de Urbanização:

a) vias de circulação de pedestres em que seja possível o acesso emergencial de veículos de socorro;

b) infraestrutura básica, constituída por redes de abastecimento de água potável, coleta de esgotos sanitários, esgotamento de águas pluviais, e de energia elétrica pública e domiciliar.

§2º. Em caso de novo Plano de Urbanização para a fixação de população de baixa renda residente em ZEIS-1-“b”, de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei Complementar, deverão ser considerados os parâmetros fixados na Seção III deste Capítulo, que integram esta Lei Complementar.

### SEÇÃO II DA LEGALIZAÇÃO

Art.13. Nas áreas públicas municipais poderá ser utilizada a concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, ou a concessão de direito real de uso onerosa ou não, nos termos do Decreto-Lei nº.271, de 1967, pelo prazo máximo de 99 (noventa e nove) anos, prorrogável por igual período, vedado o emprego do instrumento de doação.

~~Art.14. Nos casos em que as despesas decorrentes de processos judiciais e de registro dos imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, dentro das áreas públicas, revelarem-se inviáveis para os beneficiários, a Prefeitura assumirá o ônus financeiro, total ou parcial, mediante parecer justificado da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária – COMURF, de que trata a Seção IV deste Capítulo. (Artigo suprimido pela Emenda supressiva nº 3 , de 20 de outubro de 2023).~~

Art.15. Do instrumento da concessão de uso especial para fins de moradia e/ou de concessão de direito real de uso deverá constar as seguintes condições:

I - o lote de uso residencial destinar-se-á exclusivamente à moradia de seu ocupante e dependentes;

II - os lotes para atividades econômicas serão destinados exclusivamente na forma prevista no art. 22, desta Lei Complementar;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



III - as concessões dispostas no caput serão automaticamente revogadas, revertendo o imóvel à Prefeitura, nas seguintes hipóteses:

a) locação total ou parcial dos imóveis destinados ao uso residencial;

b) locação total, parcial ou arrendamento dos imóveis destinados para atividades econômicas;

c) nos casos de desvios de finalidade, por transferência a terceiros a qualquer título;

IV - o Poder Executivo procederá à revisão quinquenal dos contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e/ou de concessão de direito real de uso celebrados com ocupantes das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1.

~~Parágrafo único. Somente será admitida a transferência a terceiros de bens objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e/ou de concessão de direito real de uso, a qualquer título, com a anuência explícita da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária – COMURF, de que trata a Seção IV deste Capítulo, e desde que o novo beneficiário se enquadre nos parâmetros estabelecidos no art. 1º desta Lei Complementar.~~

Parágrafo único. Somente será admitida a transferência a terceiros de bens objeto de concessão de uso especial para fins de moradia e/ou de concessão de direito real de uso, a qualquer título, com a anuência explícita da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF, de que trata a Seção IV deste Capítulo, e desde que o novo beneficiário se enquadre nos parâmetros estabelecidos no art. 1º desta Lei Complementar e caso essa concessão tenha no mínimo 20 anos de usufruto, estabelecendo um prazo para poder haver alienação do imóvel. **(Redação dada pela Emenda modificativa nº 4, de 20 de outubro de 2023).**

### SEÇÃO III DO PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO DOS LOTES

Art.16. O projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e da alínea f do inciso V do art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art.17. Para cada Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS-1 será fixado o lote padrão, definido em função da especificidade da ocupação já existente.

Art.18. Nenhuma das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 terá seu lote padrão com área superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), respeitado o direito adquirido.

§1º. Excepcionalmente em áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) poderão ser fixados lotes com área superior, nos termos do inciso III do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



§2º. O disposto neste artigo não se aplica aos lotes destinados ou ocupados para atividades produtivas do interesse da comunidade moradora das respectivas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1.

Art.19. Na execução do projeto de parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 será necessariamente desmembrado o lote que exceda a duas vezes a área do lote padrão da respectiva ZEIS, respeitado o direito adquirido.

Art.20. O lote padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento de pedido de remembramento, desmembramento ou desdobro de lote, a partir da aprovação do projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1.

Art.21. Os projetos de parcelamento do solo e os de novas edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 poderão obedecer a parâmetros urbanísticos específicos para cada área, devendo observar, entre outras, as seguintes condições:

I - não se permitirá construir:

a) nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se permitido em laudo técnico que ateste a viabilidade da construção, emitido nos termos do art. 11 desta Lei Complementar;

b) nos terrenos alagadiços que sejam passagem natural de drenagem, salvo quando o Plano de Urbanização indicar outra solução;

c) nos terrenos onde as condições do solo não aconselharem a construção, segundo laudo técnico de que trata o art. 11 desta Lei Complementar;

d) nos aterros com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à ocupação, conforme laudo técnico de que trata o art. 11 desta Lei Complementar;

II - o sistema viário nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1, sempre que possível, será constituído pelos seguintes tipos de vias, que passarão ao domínio público quando da aprovação do projeto de regularização urbanística, de acordo com as especificações técnicas estabelecidas em Decreto a ser editado pelo Poder Executivo, contendo no mínimo:

a) Vias Secundárias;

b) Vias Locais;

c) Vias de Circulação de Pedestres, de acesso aos lotes, que permitam a passagem emergencial de veículos de socorro, garantida a manobra de retorno;

d) Vias de Circulação de Pedestres, de passagem ou escadarias, de uso comum;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



III - somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário, como definido no inciso anterior;

IV - fica estabelecida a exigência de vagas para estacionamento de veículos;

V - a área construída total de cada unidade habitacional integrante do Plano de Urbanização em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1 não poderá exceder a área privativa de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);

VI - as unidades habitacionais integrantes do Plano de Urbanização em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1 deverão dispor, no mínimo, de sala, 1 (um) dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com as dimensões mínimas estabelecidas a serem estabelecidas por Decreto;

VII - as unidades habitacionais integrantes do Plano de Urbanização em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1, quando destinadas a casais sem filhos ou indivíduos solteiros, poderão conter, no mínimo, sala e dormitório conjugados, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, com as dimensões mínimas estabelecidas a serem estabelecidas por Decreto;

VIII - no agrupamento horizontal das unidades habitacionais integrantes do Plano de Urbanização em ZEIS-1 os blocos de edificações deverão ter junta de dilatação, no mínimo, a cada 30,00m (trinta metros);

IX - o recuo mínimo entre edificações uni-habitacionais integrantes do Plano de Urbanização em ZEIS-1 será de 2,00m (dois metros) quando nenhuma ou apenas uma das edificações possuir abertura de vãos para ventilação e/ou iluminação voltados para outra edificação, ou de 3,00 m (três metros) quando as edificações possuírem vãos para ventilação e/ou iluminação em fachadas voltadas umas para as outras;

X - as edificações pluri-habitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, sendo permitido o acostamento ou justaposição de até 2 (dois) prédios ou formando bloco de prédios com comprimento máximo de 40,00m (quarenta metros);

XI - o recuo frontal, em relação aos logradouros públicos oficiais pré-existentes, deverá ser igual ao maior dos recuos frontais previstos para as Zonas de Uso do Solo contíguas à ZEIS específica, conforme definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto nos casos em que a soma da largura da testada dos lotes com unidades habitacionais a serem consolidadas e construídas com recuo inferior, ultrapasse a 20 % (vinte por cento) da testada da quadra;

XII – observar-se-ão os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos para as zonas de uso e ocupação do solo contíguas à área objeto do Plano de Urbanização específico, nos termos da lei municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo, sendo dispensados os recuos frontais com relação às vias internas do Plano de Urbanização;

XIII - deverão ser previstas, no projeto de parcelamento, áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



público, podendo ser aceitos para esta finalidade, equipamentos existentes em áreas próximas, mediante o atendimento de diretrizes municipais;

XIV - quando o afastamento entre edificações pluri-habitacionais for inferior a 3,00m (três metros), as fachadas cujas aberturas iluminarem ou ventilarem compartimentos de uso prolongado – salas e quartos – não deverão estar voltadas para estas áreas de afastamento.

§1º. Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades habitacionais de tipo evolutivo integrantes de Plano de Urbanização em ZEIS-1 poderão ter área útil inferior a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), desde que contenham, quando completas, um dos compartimentos de que tratam os incisos VI e VII deste artigo.

§2º. Para as Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 a aprovação de edificações habitacionais em condomínio, ou de conjuntos habitacionais que dependam de parcelamento do solo fica condicionada ao atendimento dos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos em Decreto a ser editado pelo Executivo.

§3º. Excetuam-se das exigências de padrões construtivos as edificações existentes em alvenaria a serem consolidadas, em ZEIS-1, cujos eventuais critérios edilícios à regularização constarão do Plano de Urbanização, a ser apreciado pela Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária – COMURF.

Art.22. A cada beneficiário será destinado um único lote, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este já estiver edificado e tenha uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar, desde que as atividades desenvolvidas sejam de baixo impacto ambiental e extensivas ao uso residencial, conforme lei municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo.

### SEÇÃO IV DA COMISSÃO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art.23. Os processos de urbanização e legalização de áreas contidas em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 iniciam-se com a formalização, por Decreto, de sua respectiva Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária – COMURF.

§1º. De acordo com o disposto no *caput*, e até conclusão final do processo de urbanização, fica vedada toda e qualquer construção, obra, reforma, subdivisão e/ou ampliação de imóvel, em qualquer material, em área objeto do Plano de Urbanização, excetuando-se as obras necessárias à garantia de segurança das edificações, que deverão ser autorizadas pelo órgão coordenador do Plano, informada a Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF, desde que não haja acréscimo de área.

§2º. O descumprimento ao disposto parágrafo anterior sujeitará o infrator às seguintes sanções, que poderão ser aplicadas sucessivamente:

I -Paralisação da obra com penalidade de perda de cadastro;

II - Demolição da obra com perda de cadastro;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



III - Perda de benefícios provenientes do processo de urbanização e regularização.

§3º. A locação e/ou cessão total ou parcial dos imóveis destinados ao uso residencial ou comercial, bem como o arrendamento e a transferência dos imóveis e respectivos cadastros a terceiros, a qualquer título, sem a anuência prévia do órgão responsável pelo Plano de Urbanização e da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF, acarretará aos transatores:

I - o não oferecimento pelo Poder Público de qualquer apoio técnico no que tange ao Plano de Urbanização;

II - a não concessão de uso especial para fins de moradia ou a não concessão de direito real de uso previstas no art. 13 desta Lei Complementar;

III - a não inclusão de seus nomes em quaisquer projetos habitacionais realizados pelo Município.

Art.24. À Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF compete:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração e implantação do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária da respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1;

II - intermediar assuntos de interesse da população residente em Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1 junto aos órgãos da Administração Pública;

III - aprovar a remoção das famílias para lotes ou casas constantes de projeto específico, obedecendo aos critérios estabelecidos entre a Prefeitura e a comunidade;

IV - dirimir os casos conflitantes, bem como as questões não contempladas nesta Lei Complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao projeto específico;

V - acompanhar a aplicação dos recursos financeiros destinados a projetos e obras na respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS-1;

VI - acompanhar permanentemente a gestão da respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1, através de relatório anual sobre a situação da ocupação dos bens objeto das concessões de uso especial para fins de moradia e das concessões de direito real de uso outorgadas a ser elaborado pela Administração Municipal.

Art.25. A Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF terá a seguinte composição, obedecida a representação paritária entre o Poder Público e a sociedade civil:

I - até 05 (cinco) representantes da Administração Municipal Direta e Indireta;

II - 01 (um) representante da Câmara Municipal de Santana da Vargem;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



III - até 05 (cinco) representantes da comunidade, sendo, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de moradores, eleitos em assembleia pública;

IV - 01 (um) representante de entidade de profissionais com atuação na área de urbanismo e regularização fundiária, no Município.

Parágrafo único. Para cada membro titular deverá ser indicado um suplente.

Art.26. O Regimento Interno de cada uma das Comissões de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF será elaborado e aprovado por seus respectivos integrantes, para publicação na Imprensa Oficial do Município.

Art.27. Os membros da Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária - COMURF não farão jus à remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

## TÍTULO II ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2- ZEIS 2

### CAPÍTULO I OBJETIVOS

Art.28. A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 tem por objetivo:

I - induzir a ocupação de áreas urbanas subutilizadas, não utilizadas ou não edificadas conforme definido pelo Plano Diretor do Município de Santana da Vargem/MG, por meio de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de moradias e/ou lotes para população de baixa renda familiar;

II - reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à habitação de interesse social;

III - estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular;

IV - incentivar a participação da comunidade no processo de delimitação, urbanização e regularização fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2;

V - estabelecer condições de habitabilidade, por meio de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.

Art.29. Nos empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2, no mínimo, 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais produzidas deverão ser destinadas às famílias com renda familiar igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos e as demais para famílias de baixa renda, conforme definido no parágrafo único do artigo 1º.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica aos programas desenvolvidos por cooperativas habitacionais.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



Art.30. Não se incluem em Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 os seguintes casos:

I - áreas urbanas subutilizadas, não utilizadas ou não edificadas com área inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

II - áreas onde não são permitidas construções para fins habitacionais, por força da legislação;

III - bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos de urbanização de interesse coletivo;

IV - áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado por laudo técnico emitido pela Prefeitura Municipal de Santana da Vargem/MG.

### CAPÍTULO II

#### SEÇÃO I DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art.31. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2 enquadram-se numa das seguintes modalidades:

I - de iniciativa do Poder Público;

II - de consórcio imobiliário entre o proprietário da terra e o Município, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

III - de iniciativa de cooperativas ou associações habitacionais;

IV - de iniciativa particular.

Art.32. No caso de consórcio imobiliário, o Município poderá arcar com os custos de projeto e de infra-estrutura desde que receba, em troca, lotes urbanizados para a execução de sua política habitacional.

Art.33. As cooperativas e associações habitacionais, devidamente constituídas e proprietárias de terrenos enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 deverão requerer ao Executivo Municipal as diretrizes que norteiem a ocupação das áreas de ZEIS-2.

Art.34. A aprovação de novas edificações em condomínio ou de novos conjuntos habitacionais com parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 fica condicionada aos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos em Decreto a ser editado pelo Chefe do Executivo.

Art.35. A área construída total de cada unidade integrante de conjunto habitacional de interesse social em Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2, não poderá exceder a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), observados os parâmetros construtivos a serem estabelecidos em Decreto.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



### SEÇÃO II DO PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO

Art.36. As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes e unidades habitacionais serão estabelecidas segundo as especificidades de cada Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2, de acordo com as categorias de uso residenciais - edificações uni-habitacionais ou pluri-habitacionais - e atividades não residenciais de baixo impacto ambiental e extensivas ao uso residencial, conforme lei municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo, por meio de projetos de parcelamento e/ou edificação, em loteamento ou condomínio:

I - o conjunto habitacional de interesse social enquadrado na categoria de condomínio em ZEIS 2-A, poderá ser constituído por edificações uni-habitacionais, isoladas ou geminadas, e pluri-habitacionais, sobrepostas ou em prédios de apartamentos com dois ou mais pavimentos, devendo ainda atender às seguintes características:

a) o acesso às unidades habitacionais integrantes de conjunto habitacional de interesse social em ZEIS 2-A deverá ser realizado por meio de via particular de veículos ou de pedestres, interna ao conjunto;

b) as áreas de uso comum, inclusive as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres, serão consideradas bens de uso comum do conjunto habitacional, sendo sua manutenção de responsabilidade das famílias integrantes do mesmo;

II - conjunto habitacional de interesse social enquadrado na categoria de loteamento em ZEIS 2-B, poderá ser constituído por edificações uni-habitacionais, isoladas ou geminadas, e pluri-habitacionais, sobrepostas ou prédios de apartamentos com dois ou mais pavimentos, com as seguintes exigências para as áreas públicas necessárias ao parcelamento:

a) áreas destinadas ao sistema viário;

b) áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da superfície total do terreno.

§1º. correndo agrupamento horizontal de unidades habitacionais, inclusive em caso de sobrepostas, a testada edificada não poderá exceder a 40,00 m (quarenta metros).

§2º. Os agrupamentos com testadas maiores poderão ser aprovados se estiverem em áreas com declividade acentuada e desde que haja desnível, entre as edificações, no máximo a cada 40,00m (quarenta metros), que permita a existência de aberturas de iluminação e ventilação, em paredes edificadas na divisa comum, cujo plano de peitoril esteja em cota superior ao plano da cumeeira da edificação lindeira.

§3º. Entre agrupamentos horizontais é obrigatório um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros), perpendicular à divisa lateral.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM**

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



§4º. As vagas para estacionamento de automóveis em edificações em ZEIS-2 seguirão às proporções estabelecidas em Decreto a ser editado pelo Chefe do Executivo.

§5º. Será permitida a construção de edificações pluri-habitacionais com até 04 (quatro) pavimentos acima do térreo, sem elevador, desde que asseguradas as condições de segurança contra incêndio e cumprida a exigência contida na legislação vigente.

§6º. Nas edificações pluri-habitacionais em ZEIS-2, que possuam até 4 (quatro) pavimentos acima do térreo, não se exigirá a instalação de central de gás e depósito de lixo, podendo, no entanto, o depósito ser construído dentro dos recuos frontais ou laterais do prédio, atendidas as dimensões mínimas exigidas para o compartimento, com capacidade que permita acúmulo de volume equivalente a 50 (cinquenta litros) por unidade habitacional.

§7º. As atividades não residenciais permitidas em conjuntos habitacionais de interesse social, em ZEIS 2-B, são as classificadas como de baixo impacto ambiental e extensivas ao uso residencial, conforme lei municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo.

§8º. As edificações pluri-habitacionais em ZEIS-2 deverão observar, entre si, o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, sendo, no entanto, permitido o acostamento ou justaposição de até 2 (dois) prédios ou formando blocos de prédios com a extensão de até 30,00 m (trinta metros).

Art.37. O projeto de parcelamento nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o inciso II do artigo 4º da Lei Federal n ° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art.38. Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 será destinada somente uma unidade de uso residencial a cada beneficiário.

### **TÍTULO III**

#### **EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHIS**

Art.39. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS poderão ser implantados em glebas ou lotes, públicos ou privados, com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, destinados primordialmente à produção, manutenção e sustentabilidade de habitação de interesse social para população de baixa renda.

Art.40. A implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS tem por objetivo:

I - atender a demanda de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda no território deste Município;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM**

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (35) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70

juridico@santanadavargem.mg.gov.br



II - propiciar condições para construção de edificações simplificadas para atender o segmento social a que se destina.

Art.41. Para os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS os índices urbanísticos e usos permitidos atenderão às definições do Título II desta Lei Complementar.

Art.42. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS obedecerão aos parâmetros construtivos constantes do Título II desta Lei Complementar e ao atendimento do Quadro 4 objeto do Anexo V, que integra esta Lei Complementar.

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art.43. As normas dos processos para a aprovação de projetos em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS serão fixadas de acordo com o disposto no parágrafo único do art. 6º desta Lei Complementar.

Art.44. Os processos referentes a projetos de parcelamentos, condomínios ou edificações em geral não sofrerão os efeitos desta Lei Complementar caso tenham sido protocolizados na Prefeitura Municipal de Santana da Vargem até a data da sua publicação.

Art.45. A implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado ocorrerá nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 – ZEIS – 1 e ZEIS – 2.

Art.46. As despesas decorrentes com a execução desta Lei Complementar correrão por dotações próprias, suplementadas se necessário.

Art.47. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da publicação.

Santana da Vargem/MG, 09 de novembro de 2023.

**JOSE ELIAS FIGUEIREDO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**