



## CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul  
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1226 - Fax 3474-1081



Processo nº 0147.001.0005306

Requerente: Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul

Súmula: Mensagem de nº 023, de 14 de julho de 2016.

### RELATÓRIO

Trata-se de proposição de origem do Poder Executivo Municipal, cujo escopo é **alterar o zoneamento de terras rurais para constá-las como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.**

### PARECER

A ampliação do perímetro urbano do município é regulamentada pela Lei Federal Nº 10.257/2001 da seguinte maneira:

*Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar **projeto específico** que contenha, no mínimo, (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

*(...)*

*V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

*(...)*

*§ 1º O **projeto específico** de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

*(...)*

*§ 3º A **aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico** e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

Complementando as regras gerais estabelecidas pela Lei Federal, o Plano Diretor do Município de Sapucaia do Sul (Lei Municipal Nº 2896/2006) dispõe ainda o seguinte:

*Art. 172 - As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em duas categorias:*

*ZEIS 1 - áreas públicas u particulares com assentamentos irregulares e/ou clandestinos ocupados pela população de baixa renda, significativamente precário do ponto de vista urbanístico e habitacional, predominantemente localizados em encostas com altas declividades, com acessibilidade inadequada, riscos com atendimento parcial das demandas por infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários ou sem atendimento nenhum;*

*ZEIS 2 - imóveis públicos ou particulares edificadas ou não, não utilizados, dotados parcialmente de infraestrutura e serviços urbanos, necessários à implantação de HIS, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar adequados, que serão objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.*



## CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul  
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1228 - Fax: 3474-1081



*Art. 173 - O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os agentes executores ou proprietários, das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em Lei.*

*Art. 174 - Não poderão ser declarados como ZEIS 1 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:*

*I - sob pontes e viadutos;*

*II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;*

*III - sob redes de alta tensão;*

*IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente.*

*Art. 175 - A demarcação de novas ZEIS 2 não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.*

*Art. 176 - São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1:*

*I - ser a ocupação de baixa renda;*

*II - não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;*

*III - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existências dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;*

*IV - apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana.*

*Art. 177 - A instituição de novas ZEIS 1 e 2 deverá ser feita através de Lei Municipal Específica, **respeitando os critérios nesta Lei e após discussão e deliberação do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.***

*§ 1º - O reconhecimento e instituição de novas ZEIS 1 poderá ocorrer por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.*

*§ 2º - Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam a atender as demandas da região por infraestrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.*

*§ 3º - Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a Lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.*

*Art. 178 - Os Planos de Urbanização para cada ZEIS 1 deverão conter, no mínimo:*

*a) zoneamento definindo as áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco*

*b) os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de*



## CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul  
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



*situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;*  
*c) proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;*  
*d) orçamento e cronograma para implantação das intervenções;*  
*e) definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;*  
*f) definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.*

*Parágrafo Único. As entidades representativas dos moradores de ZEIS 1 poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.*

*Art. 179 - O Plano de Urbanização das ZEIS 1 determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, após parecer do conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.*

*Parágrafo Único. Uma vez regulamentados os padrões urbanísticos das ZEIS 1 por ato do executivo conforme estabelecido no caput deste artigo, os mesmos somente poderão ser alterados e modificados mediante aprovação do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.*

*Art. 180 - Os Planos de Regularização Fundiária par cada ZEIS 1 deverão conter, no mínimo:*

- I - identificação da propriedade fundiária;*
- II - cadastramento socioeconômico da população beneficiada;*
- III - definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;*
- IV - a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;*
- V - projetos de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, área e confrontações de todos os lotes, por quadra;*
- VI - estimativa de custo para a implementação das ações.*

*Art. 181 - Os projetos para regularização fundiária ZEIS 1 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas nesta Lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.*

*Art. 182 - Os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.*

*Parágrafo Único. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Sapucaia do Sul.*

As informações que constam dos autos se resumem à ata do CONGEPLAD, que aprova a alteração de zoneamento referindo a existência de um ofício de origem do Governo do Estado do RS, a matrícula do imóvel em questão e a informação subscrita pelo senhor José de Jesus Garcia Kuhn, presidente do referido Conselho



## CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL


Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul  
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1228 - Fax: 3474-1081



Municipal e Secretário do Planejamento deste Município, juntada à fl. 10 dos autos, relativamente à conformidade do projeto em apreço com o Plano Diretor vigente.

Com as informações disponíveis, encaminhe-se a presente proposição à conclusão das comissões competentes no âmbito desta Câmara de Vereadores, na forma prevista pelo regimento interno. É o parecer.

Sapucaia do Sul, 10 de junho de 2016

  
**Alexandre Takeo Sato**  
Procurador Chefe  
OAB/RS 40.859