



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

Nº 110/2010

*“Cria o Programa de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS”*

*ERNANE BILOTTE PRIMAZZI, Prefeito Municipal de São Sebastião, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:*

### **CAPÍTULO PRIMEIRO DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 1º** - *Fica criado o Programa de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS.*

**ARTIGO 2º** - *O PREZEIS compreende o conjunto de normas e providências que serão executadas e fiscalizadas pelo Poder Público Municipal.*

**ARTIGO 3º** - *O PREZEIS tem por objetivo melhorar a qualidade de vida nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS -, promover a sua regularização jurídica e propiciar a sua integração na estrutura urbana de São Sebastião.*

**ARTIGO 4º** - *O PREZEIS é aplicável em quaisquer das áreas definidas como ZEIS pela Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001, que dispõe sobre o Estatuto das Cidades e Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas - Programa Cidade Legal, além dos Termos de Compromisso de Ajustamento Preliminar assinado com o Ministério Público do Estado de São Paulo.*

**ARTIGO 5º** - *Na urbanização e regularização jurídica das ZEIS serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.*

**ARTIGO 6º** - *Na execução deste programa serão observadas as seguintes diretrizes:*

*I - adequar a propriedade à sua função social;*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

**Nº 110/2010**

*II - priorizar o direito à moradia sobre o direito de propriedade, possibilitando o acesso à terra urbana;*

*III - controlar efetivamente o uso e a ocupação do solo, possibilitando a ocupação dos vazios urbanos, de modo a evitar ociosidade do solo urbano edificável;*

*IV - adequar investimentos públicos às características e tipicidades locais, notadamente a habitação, saneamento, sistema viário, infraestrutura e lazer;*

*V - Implementar equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com as necessidades e características sócio-econômicos e culturais dos moradores das ZEIS;*

*VI - inviabilizar a especulação imobiliária do terreno urbano das ZEIS;*

*VII - evitar o processo de expulsão indireta dos moradores das ZEIS;*

*VIII - preservar e favorecer as atividades produtivas existentes na área;*

*IX - possibilitar e estimular a participação dos moradores das ZEIS na economia, fornecendo-lhes a infra-estrutura necessária e patrocinando a realização de cursos profissionalizantes;*

*X - utilizar a mão-de-obra local durante a execução do plano urbanístico de cada ZEIS;*

*XI - incentivar a participação comunitária no processo de urbanização e regularização das ZEIS;*

*XII - preservar, sempre que possível às edificações existentes.*

**ARTIGO 7º** - *Têm competência para apresentar o programa específico de regularização nos termos desta Lei:*

*I - o Prefeito do município;*

*II - as entidades de que trata o parágrafo único do art. 4º.*

## **CAPÍTULO SEGUNDO DOS RECURSOS DO PREZEIS**

**ARTIGO 8º** - *Fica criado o Fundo Especial do PREZEIS para garantir a execução deste programa.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

Nº 110/2010

**ARTIGO 9º** O Executivo Municipal poderá firmar convênios com a União, o Estado e outros, com vistas à execução integrada do **PREZEIS**.

### **CAPÍTULO TERCEIRO DO LOTE PADRÃO**

**ARTIGO 10** - Lote padrão é a área básica, em metros quadrados, determinada para cada ZEIS, em função da tipicidade da ocupação local definida no projeto de urbanização e regularização jurídica da respectiva ZEIS.

**ARTIGO 11** - Cada lote padrão conterà indispensavelmente entrada de água, de luz e tratamento para esgotamento sanitário.

### **CAPÍTULO QUARTO DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**ARTIGO 12** - Os projetos de parcelamento do solo das ZEIS obedecerão às seguintes condições:

**I** - não se permitirá construção:

**a)** nos terrenos com declive igual ou superior a 30%, salvo apreciação técnica de viabilidade de construção;

**b)** nos terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências de escoamento das águas;

**c)** onde as condições geológicas, constantes de laudo técnico, não aconselharem a edificação.

**II** - o sistema viário compreenderá as ruas, vielas e servidões de passagens de uso comum que passaria ao domínio público, uma vez aprovado o projeto de parcelamento do solo;

**III** - somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário definido no inciso anterior.

**ARTIGO 13** - Será indeferido o pedido de parcelamento de glebas não ocupadas que crie lotes com área inferior a 75,00m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados).



GABINETE DO PREFEITO

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

**Nº 110/2010**

**ARTIGO 14** - Os terrenos e lotes não edificados, respeitarão a taxa de ocupação e impermeabilização máxima de 0,8 e coeficiente máximo de aproveitamento 1,6.

**ARTIGO 15** - O Parcelamento do Solo das ZEIS será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social.

**ARTIGO 16** - O projeto de Parcelamento do Solo deverá conter os documentos exigidos por lei, além da indicação dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos ou de utilidade pública existentes na área do parcelamento e aqueles pretendidos pelos moradores.

**Parágrafo único** - Para elaboração do projeto, a entidade representativa dos moradores poderá requerer assessoria técnica ao Município nos termos da Lei Federal nº 11.888 de 24/12/2008, que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, que lhe será prestada sem nenhum ônus.

### **CAPÍTULO QUINTO DA DESTINAÇÃO DOS LOTES**

**ARTIGO 17** - 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, 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 reconhecidamente pobres, tomando-se como referência o padrão médio de vida da população da ZEIS, tendo por base o cadastro geral de ocupantes da respectiva área, elaborado conjuntamente pelo Poder Público Municipal e a entidade representativa dos moradores;

**III** - é assegurada a titulação do lote, nos termos desta Lei, a pessoa que, ultrapassando o padrão médio de vida de respectiva ZEIS, seja morador antigo da área;

**IV** - os lotes reservados à implantação de equipamentos comunitários serão destinados de acordo com a seguinte ordem de preferência:

**a)** para atividades econômicas, estimulando-se a forma associativa;

**b)** para atividades do setor de saúde;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

Nº 110/2010

*c) para atividades de educação e cultura;*

*d) para atividades de esporte e lazer.*

**ARTIGO 18** - *Ensejará desapropriação em favor de terceiros interessados a extrapolação dos usos, finalidades e parâmetros definidos nesta Lei Complementar.*

### **CAPÍTULO SEXTO DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA**

**ARTIGO 19** - *Para promover a regularização jurídica das ZEIS, o Poder Público utilizará os meios legais necessários.*

**ARTIGO 20** - *Caberá a Prefeitura do Município de São Sebastião o ônus financeiro decorrente dos registros de imóveis situados nas ZEIS para as famílias comprovadamente pobres.*

### **CAPÍTULO SÉTIMO DA TITULAÇÃO**

**ARTIGO 21** - *A Prefeitura do Município de São Sebastião registrará em livro próprio todas as concessões de direito real de uso, expedindo necessariamente, em favor do beneficiário, certidão contendo o teor do registro, obrigando-se, também, a promover a inscrição das mesmas no registro imobiliário competente.*

**ARTIGO 22** - *Do termo de cessão ou transferência de cessão do direito real de uso deverão constar as seguintes condições:*

*I - o lote de uso residencial destinar-se-á exclusivamente à moradia do titular com sua família;*

*II - os lotes destinados para fins econômicos serão para o uso exclusivo previsto no art. 17, I, desta Lei Complementar;*

*III - resolver-se-á de pleno direito, a cessão de direito real de uso quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:*

*a) nos casos de locação total ou parcial dos imóveis destinados no uso residencial;*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

Nº 110/2010

- b) nos casos de locação total ou parcial ou arrendamento dos imóveis destinados para fins econômicos;*
- c) nos casos de desvio de finalidade;*
- d) por transferência a terceiros, a qualquer título sem prévia e expressa autorização do município.*

### **CAPÍTULO OITAVO DAS COMISSÕES E GRUPOS DE APOIO**

**ARTIGO 23** - Reconhecida, pela Câmara Municipal, através da lei, a condição de ZEIS, o Executivo formalizará, por Decreto, sua respectiva comissão de urbanização e legalização que será competente para:

- I - coordenar e fiscalizar a elaboração e execução do Projeto, urbanização e regularização jurídica da ZEIS respectiva;*
- II - intermediar assuntos do interesse da ZEIS junto aos órgãos da administração direta ou indireta;*
- III - elaborar relatórios trimestrais sobre o andamento do projeto específico;*
- IV - elaborar a lista das pessoas a serem removidas para lotes ou casas constantes do projeto específico, obedecendo a critérios de prioridade estabelecidos entre o Poder Municipal e a comunidade;*
- V - dirimir os casos conflitantes;*
- VI - dirimir questões não contempladas nesta lei, assim como dívidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao projeto específico;*
- VII - fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Especial do PREZEIS - FEP;*
- VIII - elaborar termo de encerramento do projeto específico que, submetido ao Prefeito, extinguirá a Comissão.*

**ARTIGO 24** - Cada Comissão de Urbanização e Legalização da Posse da Terra será composta por 08 (oito) membros, sendo:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

**Nº 110/2010**

*I - um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos da Prefeitura da Cidade de São Sebastião;*

*II - um representante da Secretaria de Obras;*

*III - dois representantes da Secretaria de Habitação e Planejamento;*

*IV - um representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Subsecção de São Sebastião-OAB/SP;*

*V - um representante indicado por entidade civil que preste assessoramento à comunidade e que seja por ela escolhido;*

*IV - dois representantes indicados pelas entidades de moradores da área, os quais serão eleitos pela comunidade local.*

**Parágrafo único** - *Cada um dos membros titulares da Comissão terá um suplente indicado da mesma forma acima prevista.*

**ARTIGO 25** - *Os membros da Comissão de Urbanização e Legalização da posse da Terra escolherão entre si seu Presidente e o respectivo substituto.*

**ARTIGO 26** - *O Secretário da Comissão de urbanização e legalização da Posse da Terra será o representante da Secretaria de Habitação e Planejamento.*

**ARTIGO 27** - *A comissão de Urbanização e legalização da posse da Terra reunir-se-á semanalmente, enquanto durar a execução do projeto ou extraordinariamente, por convocação de três de seus membros.*

**ARTIGO 28** - *O regimento interno das comissões de urbanização e legalização da posse da terra, que estabelecerá, desde logo, princípios e normas para suas decisões, será elaborado e aprovado pelo Poder Executivo, atendidas as peculiaridades de cada ZEIS.*

**ARTIGO 29** - *A comissão constituirá um grupo de Apoio para auxiliá-la no levantamento de dados e das informações necessárias à execução de seus objetivos.*

**ARTIGO 30** - *Os Grupos de Apoio serão supervisionados pela Secretaria de Habitação e Planejamento, composto de 04 (quatro) membros, sendo:*

*I - dois representantes indicados pelas entidades de moradores da área, os quais serão eleitos pela comunidade local;*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA  
ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR

**Nº 110/2010**

*II - dois representantes do órgão público responsável pela execução do projeto de urbanização e regularização jurídica da área.*

***ARTIGO 31** - O Poder Executivo, no prazo de noventa (90) dias, encaminhará Projeto de Lei dispondo sobre o Fundo Especial do **PREZEIS**, previsto no Art. 8º e regulamentará, por Decreto, a presente lei no que esta não for auto-aplicável.*

***ARTIGO 32** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, devendo ser regulamentada pelo Poder Executivo, no prazo de noventa (90) dias.*

***ARTIGO 33** - Revogam-se as disposições em contrário.*

*São Sebastião, 27 de maio de 2010.*

***ERNANE BILOTTE PRIMAZZI***

*Prefeito*

*Registrada em livro próprio e publicada por afixação data supra.  
Projeto de Lei Complementar nº 003/10*