



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**  
ESTADO DA BAHIA - BRASIL

**LEI MUNICIPAL Nº 2.236 DE 13 DE JUNHO DE 2012.**

**Dispõe sobre autorização para instituir o plano de regularização fundiária urbana, das zonas ou áreas especiais de interesse social e dá outras providências.**

**Autor: Vereador Jairo de Freitas Baptista**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE VALENÇA, Estado da Bahia,**  
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a instituir Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou para assentamentos e ocupações informais, fixando normas e procedimentos com a finalidade de promover a regularização fundiária, seja ela sustentável, de interesse social, ou de interesse específico, com respectivas urbanizações, integrando-as à estrutura urbana da cidade.

**Art. 2º** - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - Zona ou Área Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana instituída e definida por esta Lei, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita à regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Regularização Fundiária Sustentável: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem adequar imóveis informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia. O pleno



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

III - Regularização Fundiária de Interesse Social: a regularização fundiária sustentável de imóveis informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existam direitos reais legalmente constituídos ou que se situem em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

IV - Regularização Fundiária de Interesse Específico: a regularização fundiária sustentável de imóveis informais na qual não se caracteriza o interesse social, na forma do inciso III;

V - Parcelamento irregular: aquele decorrente de assentamento informal ou de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo Poder Público Municipal, ou implantado em desacordo com licença municipal, ou não registrado no Registro de Imóveis;

VII - Assentamentos ou ocupações informais: assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações e os parcelamentos irregulares ou clandestinos, bem como outros processos informais de produção de lotes e edificações, ocupados predominantemente para fins de moradia e implantados sem autorização do titular de domínio ou sem aprovação dos órgãos competentes, em desacordo com a licença expedida ou sem o respectivo registro imobiliário;

VII - Demarcação Urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca o imóvel, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

VIII - Legitimação de Posse: Ato do poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

IX - Plano de reurbanização específica: urbanização de assentamentos espontâneos, promovendo novo projeto de ordenamento espacial das habitações, sistema viário, áreas de uso público para fins de lazer, institucional e verde, implantação de infra-estrutura urbana, entre outros, com normas diferenciadas tanto para o local a ser urbanizado, quanto para as áreas que devem atender a demanda excedente.

**Art. 3º.** Para a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, que envolver apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel, fica dispensada a apresentação do plano de urbanização e regularização fundiária na forma desta Lei, e poderá ser APROVADA em etapas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**  
ESTADO DA BAHIA - BRASIL

§ 1º. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente pode ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

§ 2º. Os assentamentos informais objeto de regularização fundiária de interesse específico devem observar o disposto na Legislação Municipal, bem como as legislações, Estadual e Federal, pertinentes.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PRINCÍPIOS E ESTABELECIMENTOS DAS ZEIS OU AEIS**

**Art. 4º.** São princípios das ZEIS ou AEIS e da regularização fundiária:

I - a adequação da propriedade a sua função social;

II - a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;

III - o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS ou AEIS de acordo com o Plano Diretor;

IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;

V - incentivar participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS ou AEIS;

VI - respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária;

VII - incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas ZEIS ou AEIS.

**Art. 5º.** Poderão ser consideradas Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

- I - os assentamentos habitacionais consolidados ou em consolidação, de baixa renda, surgidos espontaneamente e carentes de infra-estrutura básica;
- II - as áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social.

**Art. 6º.** São requisitos indispensáveis à transformação de assentamento informal ou do parcelamento do solo ou ZEIS:

- I - ser passível de urbanização de acordo com o estudo de viabilidade técnica elaborado pelo Executivo, considerando padrões mínimos de segurança e salubridade;
- II - ter uso predominantemente residencial;
- III - apresentar tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
- IV - precariedade ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
- V - renda familiar média de 3 (três) salários mínimos.

## CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANÍSTICO-JURÍDICA

**Art. 7º.** Para cada ZEIS ou AEIS deverá ser elaborado um plano de urbanização e de regularização fundiária específico que detalhará o parcelamento e as normas de uso, ocupação e aproveitamento do solo urbano na área.

§ 1º. Os planos de urbanização de que trata o caput deste artigo deverão considerar em sua elaboração tanto as condições físico morfológicas, como a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos.

§ 2º. Os planos mencionados no § 1º serão elaborados segundo a tipicidade da irregularidade existente e poderão indicar parâmetros diversos dos definidos na



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

Legislação Municipal de Posturas, Obras, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, desde que consideradas as condições de adensamento e infra-estrutura das áreas.

**Art. 8º.** Lote padrão é a área básica, para fins habitacionais, e, metros quadrados, determinado para cada ZEIS ou AEIS, em função da tipicidade da ocupação local definida no plano de urbanização e regularização fundiária dos imóveis.

**Art. 9º.** O lote, com o máximo de 250 metros quadrados, a ser considerado para as ZEIS ou AEIS será definido por Decreto.

**Art. 10.** A área do lote que exceder o limite definido em Decreto deverá ser desmembrada, podendo resultar em:

- I - um novo lote com área mínima de 40,00 metros quadrados;
- II - área pública;
- III - área verde.

**Art. 11.** Os lotes resultantes da regularização fundiária, regularmente estabelecidos através da ZEIS ou AEIS, serão destinados aos ocupantes, de acordo com as seguintes normas:

I - a cada morador somente será destinado um único lote, existindo edificação ou não, de uso residencial ou misto;

II - será admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para complementação da renda familiar;

III - que, ultrapassando a renda familiar, seja morador há no mínimo 5 (cinco) anos na área, submetendo-se cada caso à análise e aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 12.** O Executivo Municipal terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir do estabelecimento da ZEIS ou AEIS, para elaborar o Plano de urbanização e de regularização fundiária previsto no art. 1º, com a finalidade de traçar as obras e intervenções,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA

ESTADO DA BAHIA - BRASIL

vias de acesso e circulação, espaços de uso comum e lazer, espaços destinados à equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. O plano de urbanização e de regularização fundiária deverá ser criado por Decreto Municipal, e elaborado de acordo com as normas estabelecidas pelo Poder Executivo e exigências dos demais órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual, Federal e concessionárias de serviços.

§ 2º. Qualquer alteração em parâmetros urbanísticos estabelecidos pelos planos de urbanização e de regularização fundiária das respectivas ZEIS ou AEIS deverá ser submetida à discussão dos órgãos da Administração Pública Municipal.

§ 3º. O sistema viário compreendendo ruas, becos, vielas e passagens de uso comum, integrará ao domínio público.

## CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTRUMENTOS LEGAIS

**Art. 13.** Para promover a regularização fundiária, nas formas previstas no Art. 1º, o Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos em legislação Municipal, Estadual e Federal, pertinentes, e preferencialmente a Permissão ou Autorização de uso de bem público, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), e Concessão de Uso Especial para fins de moradia.

§ 1º. Fica vedada a utilização do instituto jurídico da doação como forma de transferência de bens públicos situados em ZEIS ou AEIS.

§ 2º. O município, nos termos, da Lei Orgânica Municipal, fica autorizado a prestar assessoria técnica urbanístico-jurídica em planos de regularização fundiária de imóveis particulares.

§ 3º. Também se enquadram na presente Lei, os imóveis destinados às atividades comerciais e/ou industriais que não possuem registro no Cartório de Imóveis.

**Art. 14.** As concessões de Direito Real de Uso, de natureza gratuita, serão firmadas mediante contrato, ou termo administrativo de adesão ao Plano de Urbanização e Regularização Fundiária, pelo prazo indeterminado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENÇA**  
ESTADO DA BAHIA - BRASIL

Parágrafo Único. Terão prioridade às concessões de que trata este artigo às famílias chefiadas por idosos, deficientes ou chefiadas por mulheres.

**Art. 15.** O Poder Executivo Municipal registrará em livro próprio as Concessões de Direito Real de Uso e Uso Especial para Fins de Moradia, expedindo em favor do beneficiário, certidão de inteiro teor do registro, sem embargo do atendimento às disposições contidas no art. 167 e seguintes da Lei Federal de nº 6.015/73 e demais legislações existentes no tocante ao registro imobiliário.

**Art. 16.** As áreas públicas inseridas nas ZEIS ou AEIS, destinadas à planos e projetos de urbanização ou de regularização fundiária poderão ser desafetadas mediante lei específica.

**Art. 17.** Esta Lei será regulamentada por Decreto do Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Parágrafo Único. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria.

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VALENÇA**, em 20 de junho de 2012.

  
**RAMIRO JOSÉ CAMPELO DE QUEIROZ**  
PREFEITO MUNICIPAL

  
**LUIZ MARTINS SANTANA**  
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO