

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

## **LEI Nº 873, de 16 de julho de 2007.**

**Institui as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – no Município de Pirai.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI,** aprova e eu sanciono a seguinte Lei,

### **CAPÍTULO I**

#### **DA DEFINIÇÃO E OBJETIVOS DAS ZEIS**

**Art. 1º** - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, existentes, consolidadas ou propostas pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

**Parágrafo único** – Para o reconhecimento de ZEIS pelo Poder Público, será necessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

- I – ter uso predominantemente habitacional;
- II – ter carência ou ausência de serviços de infra-estrutura básica;
- III – possuir densidade habitacional não inferior a 30 (trinta) residências por hectare;
- IV – ser passível de urbanização.

**Art. 2º** - São objetivos da instituição de ZEIS:

- I – incorporar a cidade clandestina à cidade legal;
- II – reconhecer a diversidade local no processo de desenvolvimento urbano;
- III – estender o direito à cidade e à cidadania;
- IV – estimular a produção de Habitação de Interesse Social;
- V – estimular a Regularização Fundiária;
- VI – estimular a ampliação da oferta de serviços e equipamentos urbanos.

**Parágrafo único:** A Regularização Fundiária das ZEIS compreende os processos de regularização urbanística e de regularização jurídica do domínio da terra em favor dos ocupantes, visando:





- I – melhorar a qualidade de vida da população;
- II – adequar a propriedade do solo a sua função social;
- III – exercer efetivamente o controle sobre o solo urbano.

**Art. 3º** - Compete ao Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal da Cidade de Pirai, estabelecer a localização e proceder à descrição gráfica e narrativa dos polígonos das áreas delimitadas como ZEIS.

**Parágrafo único** – A delimitação das ZEIS será feita pelo Executivo Municipal por meio de decreto específico para cada área, acompanhado, obrigatoriamente, pela planta de coordenadas dos vértices definidores da área em questão.

## CAPÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO E ESTRUTURA URBANA DAS ZEIS

**Art. 4º** - Os projetos de parcelamento do solo nas ZEIS serão aprovados pelo Executivo a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o Art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art. 5º** - Para o parcelamento do solo das ZEIS deverá ser elaborado:

- I – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;
- II – pesquisa físico-ambiental e jurídico-legal.

**Art. 6º** - O percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços para lazer e recreação nas ZEIS será estabelecido nos respectivos projetos de parcelamento do solo com dimensões suficientes para promover o adequado atendimento da população residente.

**Art. 7º** - Fica instituída a figura do Lote Padrão.

**§ 1º** - Considera-se Lote Padrão a área básica, metros quadrados, fixada para cada ZEIS, com dimensão estabelecida por parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planialtimétrico cadastral.

**§ 2º** - A partir da aprovação do projeto de parcelamento do solo da ZEIS respectiva, o Lote Padrão servirá de parâmetro para futuras modificações do parcelamento, tais como o desmembramento ou remembramento de lotes.



### CAPÍTULO III

#### DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEIS

**Art. 8º** - As condições de uso e ocupação do solo de cada área definida como ZEIS serão regidas por lei, visando:

- I – assegurar a observância de padrões mínimos de urbanização, segurança, acesso, higiene, salubridade e conforto das edificações;
- II – orientar a regularização das edificações já existentes;
- III – orientar o projeto e a execução de reformas, ampliações e novas edificações;
- IV – orientar a categoria de usos permitidos, bem como sua localização;
- V – evitar o processo de expulsão indireta dos moradores da ZEIS, provocado pela valorização do uso do solo, decorrente da implantação de atividades.

**Art. 9º** - Sendo as ZEIS predominantemente de uso residencial, serão admitidos, também, os usos não residenciais e mistos.

**Art. 10** – As atividades permitidas nas ZEIS deverão ser compatíveis com o uso residencial e observadas, para cada ZEIS, as condições de ocupação e características locais e ainda:

- I – a repercussão produzida pela atividade no local e em seu entorno imediato;
- II – a possibilidade de geração de emprego e renda, em conformidade com a situação sócio-econômica dos moradores da ZEIS.

### CAPÍTULO IV

#### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA NAS ZEIS

**Art. 11** – Nos processos de regularização fundiária, urbanística e jurídica das ZEIS, poderão ser utilizados os seguintes instrumentos da política urbana, a critério do Executivo Municipal e observando a legislação própria de cada instrumento:

- I – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
- II – contribuição de melhoria;
- III – desapropriação;
- IV – servidão administração;
- V – limitações administrativas;
- VI – tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- VII – instituição de unidades de conservação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI  
GABINETE DO PREFEITO

- VIII – concessão de direito real de uso;
- IX – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- X – usucapião especial de imóvel urbano;
- XI – direito de superfície;
- XII – direito de perempção;
- XIII – outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- XIV – transferência do direito de construir;
- XV – operações urbanas consorciadas;
- XVI – assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- XVI – referendo popular e plebiscito.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

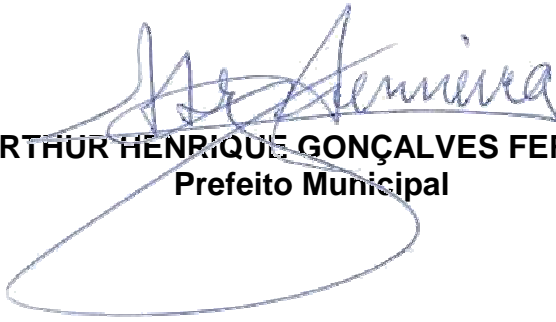
**Art. 12** – Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar os bens públicos existentes no interior das ZEIS, para fins de regularização fundiária.

**Art. 13** - As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei, correrão a conta de verba própria do orçamento em vigor que, se necessário, será suplementada.

**Art. 14** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação,

**Art. 15** - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, em 20 de julho de 2007.

  
**ARTHUR HENRIQUE GONÇALVES FERREIRA**  
Prefeito Municipal

