

LEI Nº 8.300, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001

Publ."D. do Grande ABC"20-12-01, Cad. Class.,pág. 05

REVOGADA P/ LEI 8.869/06

Projeto de Lei nº 060, de 07.11.2001 - Processo nº 46.439/2000-5.

INSTITUI as Áreas de Especial Interesse Social e dá outras providências.

CELSO AUGUSTO DANIEL, Prefeito Municipal de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 1º - As normas específicas para urbanização das áreas ocupadas por população de baixa renda serão fixadas em conformidade com o disposto no artigo 147 da Lei Orgânica Municipal, atendendo os princípios constitucionais da função social da cidade e da propriedade.

Art. 2º - Ficam instituídas, na Zona Urbana do Município, as Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, a serem delimitadas por legislação específica, destinadas aos assentamentos habitacionais para população de baixa renda.

Parágrafo único - Para os efeitos desta lei, considera-se população de baixa renda a parcela da sociedade composta por famílias com renda mensal igual ou inferior a 10 (dez) salários mínimos.

Art. 3º - As Áreas de Especial Interesse Social - AEIS atenderão aos seguintes objetivos:

I - adequar a propriedade do solo à sua função social;

II - fomentar a utilização dos vazios urbanos localizados no Município, para programas habitacionais, de modo a ampliar a oferta de terra para a moradia da população de baixa renda;

III - integrar à cidade os assentamentos habitacionais de baixa renda, promovendo sua regularização jurídica e urbanística;

IV - propiciar a recuperação ambiental de áreas degradadas;

V - possibilitar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - corrigir, ou exigir que se corrijam, situações que coloquem em risco a vida humana, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;

VII - evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios;

VIII - propiciar a geração de trabalho e de renda para os moradores.

Art. 4º - Para a delimitação de AEIS, bem como para sua urbanização e regularização, serão observadas as seguintes diretrizes:

I - garantia de participação comunitária, assegurando-se o exercício do direito de cidadania;

II - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público Municipal;

III - exercício efetivo do controle do solo urbano.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO E DA CRIAÇÃO DAS AEIS

Art. 5º -

As Áreas de Especial Interesse Social – AEIS serão classificadas em:

I - AEIS A – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos habitacionais de população de baixa renda;

II - AEIS B – terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 1º - O reconhecimento como AEIS de glebas objeto de parcelamentos irregulares ou clandestinos não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades administrativas ou penais previstas em lei.

§ 2º - Poderão integrar o perímetro das AEIS A as áreas vazias contíguas que, se agrupadas, não ultrapassarem o limite de 20% (vinte por cento) da área ocupada pelo assentamento habitacional respectivo.

§ 3º - A existência de famílias com renda superior àquela indicada no parágrafo único do artigo 2º, até um limite de 10% (dez por cento) do total de famílias, não constitui impedimento à instituição de AEIS.

Art. 6º - A instituição de AEIS será objeto de autorização legislativa e, para apresentação do respectivo projeto de lei, serão exigidas:

I - a classificação das AEIS, observando-se o previsto no artigo 5º;

II - a delimitação do seu perímetro e respectivo memorial descritivo.

Art. 7º - Durante o trâmite do processo legislativo de que trata o artigo anterior, a Câmara Municipal deverá solicitar um parecer técnico ao Poder Executivo, quando não se tratar de projeto de lei de iniciativa do Prefeito Municipal.

§ 1º - O parecer técnico deverá ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, contado da solicitação, e constitui instrumento indispensável à deliberação da Câmara de Vereadores sobre a matéria.

§ 2º - Os projetos de lei de iniciativa do Poder Executivo deverão ser acompanhados de parecer técnico.

Art. 8º - O parecer técnico, mencionado no artigo anterior, indicará as possibilidades de urbanização do núcleo no próprio local e será composto por 3 (três) partes:

I - análise físico-ambiental, contendo:

caracterização geotécnica e geomorfológica da área;

avaliação da vegetação existente;

informações sobre os corpos d'água existentes;

II - análise urbanística e fundiária, que informe:

legislação incidente;

se a área é pública ou particular;

origem e destinação da área, se pública;

tempo de ocupação do núcleo;

III - caracterização sócio-econômica, com base nos seguintes elementos:

verificação da faixa de renda da população moradora;

número de famílias a serem atendidas.

Parágrafo único - Para as AEIS B, observar-se-ão apenas as condições dispostas no inciso I e nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso II deste artigo.

Art. 9º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, no âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, à retificação do perímetro delimitador das AEIS A, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área fixada para a respectiva AEIS.

CAPÍTULO III

DOS USOS

Art. 10 - Os lotes resultantes de parcelamento aprovado em AEIS poderão ter os seguintes usos:

I - residencial;

- II - comercial;
- III - prestação de serviços de natureza comercial;
- IV - prestação de serviços de natureza institucional;
- V - prestação de serviços de natureza industrial;
- VI - institucional;
- VII - misto - residencial com um dos usos abaixo:

comercial;

prestação de serviços de natureza comercial;

prestação de serviços de natureza institucional;

prestação de serviços de natureza industrial.

Art. 11 - A existência ou não, em cada AEIS, de lotes destinados aos usos referidos nos incisos II, III, IV, V e VI do artigo anterior, assim como o percentual de área destinada a eles, deverá:

I - ser objeto de aprovação pela COMUL, no caso das AEIS A;

II – estar definida no projeto de parcelamento, no caso das AEIS B, respeitando-se a destinação máxima de 10% (dez por cento) da área resultante da soma total das áreas dos lotes delimitados no projeto de parcelamento.

Parágrafo único - Nas AEIS A em que for admitida a existência de lotes destinados aos usos referidos no caput, fica a cargo da COMUL a sua localização no interior do núcleo.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12 - O parcelamento do solo nas AEIS não será permitido em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, a menos que sejam tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde as condições geopedológicas não aconselhem a construção;

V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - em áreas encravadas.

Art. 13 - Os lotes decorrentes do parcelamento em AEIS terão necessariamente as seguintes dimensões máximas, quando se tratar de habitação unifamiliar para uso residencial ou misto:

I - para as AEIS A, dimensão máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrado);

II - para as AEIS B, dimensão máxima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrado).

§ 1º - Fica definida a dimensão mínima de 60m² (sessenta metros quadrados) para os lotes das AEIS B.

§ 2º - Admite-se o parcelamento em lotes de 42m² (quarenta e dois metros quadrados) nas AEIS B, quando estes forem destinados aos ocupantes de área de risco ou a inscritos em programa habitacional do Município.

§ 3º - Para as AEIS A, admite-se a superação do limite indicado no inciso I até o percentual de 5% (cinco por cento) do total de lotes.

Art. 14 - Constituem exceções às dimensões máximas fixadas no artigo anterior:

I - os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;

II - lotes adquiridos por usucapião;

III - lotes outorgados às pessoas jurídicas;

IV - os lotes condominiais;

V - os lotes destinados aos usos indicados nos incisos II, III, IV, V e VI do artigo 10 desta lei.

Parágrafo único - Para os efeitos desta lei, consideram-se lotes condominiais os terrenos sobre os quais sejam edificados:

I - duas ou mais construções, articuladas espacialmente ou não, ocupadas por diferentes unidades econômicas ou unidades habitacionais;

II - edifícios de apartamentos.

Art. 15 - Admitir-se-á desmembramentos ou remembramentos nos seguintes casos:

I - em AEIS A, na forma do Plano de Urbanização e Legalização;

II - em AEIS B, quando a área dos lotes resultantes se enquadrar no disposto no artigo 13 desta lei.

Art. 16 - Os projetos de parcelamento das AEIS serão aprovados pelo Poder Executivo a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com o artigo 4º, inciso II da Lei Federal nº 6766/79 e com o Plano Diretor do Município de Santo André.

Art. 17 - Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar a figura do consórcio imobiliário, previsto no artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/01, como forma de viabilizar a implantação dos planos e dos projetos de urbanização e parcelamento em AEIS.

Art. 18 - Para a execução dos planos e dos projetos de urbanização e parcelamento das AEIS, fica facultado ao Poder Executivo firmar convênios de cooperação técnica e financeira com entidades públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras.

SEÇÃO II – DAS AEIS A

Art. 19 - As diretrizes urbanísticas, as restrições edilícias, o dimensionamento e os usos dos lotes em AEIS A serão estabelecidas no âmbito do Plano de Urbanização e Regularização, segundo as especificidades próprias de cada núcleo.

Art. 20 - O sistema viário das AEIS A se incorporará ao domínio público, uma vez aprovado o projeto de parcelamento do solo, e poderá ser composto exclusivamente por vias de categoria “D”.

§ 1º - Vias de categoria “D” são as assim definidas no artigo 25.

§ 2º - É permitida, em AEIS A, a frente dos lotes para vias de categoria “D”.

SEÇÃO III – DAS AEIS B

Art. 21 - Para as AEIS B, serão emitidas diretrizes para o parcelamento do solo pelo Poder Executivo.

Parágrafo único - A emissão de diretrizes ficará a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano ou de seu sucedâneo legal, ouvidos os Departamentos afins, quando for o caso.

Art. 22 - Deverão ser destinados em AEIS B um mínimo de 15% (quinze por cento) da área bruta do terreno para áreas institucionais e áreas verdes.

§ 1º - O percentual de área de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser distribuído da seguinte forma:

10% (dez por cento) para as áreas verdes;

5% (cinco por cento) para as áreas institucionais.

§ 2º - Em glebas com área inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrado), a reserva de áreas públicas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser dispensada mediante comprovação de existência, no entorno próximo, de oferta suficiente de áreas verdes e de equipamentos comunitários que supram a nova demanda.

Art. 23 - As reservas de área mencionadas no artigo anterior, bem como as áreas destinadas ao sistema de circulação, serão doadas formalmente ao Município antes do aceite final das obras de urbanização.

Parágrafo único - A doação das áreas objeto deste artigo é condição indispensável para a emissão do certificado de conclusão de obras.

Art. 24 - O sistema viário deverá garantir as condições adequadas para o acesso e a circulação interna ao parcelamento, para a implantação das redes de infra-estrutura, e para a integração com o sistema viário circundante.

Art. 25 - O sistema de circulação deverá obedecer à seguinte classificação quanto às vias:

I - de categoria A - vias de coleta de distribuição de tráfego com largura mínima de 10m (dez metros);

II - de categoria B - vias de trânsito local com largura mínima de 8m (oito metros);

III - de categoria C - vias de pedestres ou mistas com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviços, com largura mínima de 5m (cinco metros);

IV - de categoria D - vias de pedestres com largura igual ou inferior a 4m (quatro metros), podendo se constituir em escadaria.

§ 1º - Nas AEIS B, não será permitida a frente dos lotes voltadas para as vias de categoria "D", quando estas tiverem largura inferior a 4m (quatro metros).

§ 2º - Os bolsões de estacionamento poderão ser incorporados como área do sistema de circulação.

Art. 26 - O leito carroçável das vias deve obedecer a uma largura mínima de:

I - vias de categoria A - 7m (sete metros);

II - vias de categoria B - 5m (cinco metros).

Parágrafo único - Os passeios devem ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 27 - A declividade máxima para as vias de categorias A, B e C será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo único - Poderão ser admitidas declividades de até 18% (dezoito por cento) em trechos isolados cuja extensão não ultrapasse 50m (cinqüenta metros).

Art. 28 - Nos cruzamentos ortogonais entre vias de categorias A e B, os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de circunferência com raio igual ou superior a 3m (três metros).

Art. 29 - O sistema viário proposto deverá garantir a continuidade do existente, obedecendo concomitantemente à hierarquização do próprio loteamento.

Parágrafo único - A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ter largura inferior a esta, salvo em casos excepcionais, a critério do organismo de planejamento do sistema viário municipal.

Art. 30 - Nas quadras cujas frentes sejam superiores a 100m (cem metros), não ultrapassando 200m (duzentos metros), será obrigatória uma passagem com largura mínima de 2m (dois metros), gravada de servidão pública.

Parágrafo único - Em nenhuma hipótese será permitida a frente do lote voltada para as passagens de que trata o *caput* do presente artigo.

Art. 31 - Será obrigatória a reserva de uma faixa sanitária *non aedificandi* que correrá paralela ao fundo dos lotes, com a largura mínima de 2m (dois metros), podendo ser fixada uma largura maior por necessidade técnica, quando não for possível dar escoamento natural à rede de esgotos pela via pública.

Art. 32 - Serão previstas vagas de estacionamento, em bolsões ou outros espaços próprios, para os lotes voltados para as vias de pedestres, na proporção de uma vaga para cada três lotes.

Parágrafo único - As vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assinaladas no projeto de parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.

Art. 33 - O parcelamento aprovado conforme esta lei deverá conter minimamente:

- I - sistema de escoamento de águas pluviais;
- II - sistema de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários;
- III - colocação de guias e sarjetas;
- IV - extensão e distribuição domiciliar de rede de energia elétrica.

Parágrafo único - A gleba não poderá ser ocupada sem os serviços de infra-estrutura acima elencados.

CAPÍTULO V

DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Art. 34 - As AEIS terão Planos de Urbanização e Regularização Jurídica específicos, elaborados pelo Executivo Municipal e acordados pelas respectivas Comissões de Urbanização e Legalização - COMUL, contendo:

- I - diretrizes urbanísticas, restrições edilícias, bem como a definição de usos e índices de ocupação permitidos, específicos para a respectiva AEIS;
- II - memorial descritivo da área e número de famílias a serem atendidas;

III - projeto de parcelamento, especificando o traçado dos lotes e do sistema viário, as áreas destinadas a equipamentos públicos, as áreas *non aedificandi* e os espaços livres de uso público;

IV - custo estimado das obras de urbanização;

V - projetos indicativos das obras de urbanização e implantação de equipamentos públicos, incluindo terraplanagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, e obras de escoamento de águas pluviais;

VI - projeto arquitetônico das construções, quando houver previsão de entrega de unidades prontas pela Municipalidade;

VII - situação fundiária e instrumentos jurídicos necessários à regularização da área.

§ 1º - A comunidade ocupante ou o proprietário da gleba poderá, quando da delimitação de AEIS A em terras particulares, apresentar os projetos indicados nos incisos III e V deste artigo.

§ 2º - Em se tratando de obras executadas, os projetos referidos no inciso V poderão ser substituídos por relatório que ateste a conclusão e o funcionamento das obras e dos serviços.

§ 3º - O Plano de Urbanização e Regularização Jurídica será aprovado mediante decreto do Executivo.

Art. 35 - Fica o Poder Executivo autorizado a contratar, com os proprietários de áreas particulares delimitadas como AEIS A, a execução, pela municipalidade, das obras e serviços necessários à implantação dos seus respectivos Planos de Urbanização.

Art. 36 - Como instrumento de viabilização financeira da operação prevista no artigo anterior, o proprietário ressarcirá ao Município, mediante contrato, o valor despendido na execução das obras e serviços, da seguinte forma:

I - por lotes no respectivo empreendimento;

II - por áreas no Município;

III - por moeda corrente.

§ 1º - As áreas destinadas pelo proprietário nas formas definidas pelos incisos I e II serão outorgadas a título de contrapartida da operação, não se confundindo com as áreas comuns e institucionais.

§ 2º - O número de lotes ou o total de áreas a serem outorgadas ao Município, na forma dos incisos I e II, será fixado mediante laudo avaliatório, na proporção do custo estimado das obras e dos serviços em relação ao valor da área a ser beneficiada, na data do respectivo contrato.

Art. 37 - O contrato mencionado no artigo anterior será registrado no cartório da circunscrição imobiliária competente, contendo:

I - Plano de Urbanização;

II - laudo de avaliação da área, objeto do Plano, e do custo das obras e serviços a serem executados;

III - instrumento de garantia em favor do Município, correspondente ao valor da área total, com validade até a efetiva transmissão da propriedade dos lotes;

IV - prazos de cumprimento das obrigações reciprocamente ajustadas, bem como as condições de ressarcimento ao Município pelos investimentos por ele realizados.

CAPÍTULO VI

DAS RESTRIÇÕES EDILÍCIAS EM AEIS B

Art. 38 - Todas as edificações deverão garantir:

I - insolação, aeração e iluminação dos ambientes;

II - captação, condução e disposição das águas pluviais e de serviços.

Art. 39 - Os índices de ocupação máxima e de utilização máxima para os lotes em AEIS B serão respectivamente de 75% (setenta e cinco por cento) e de 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos), calculados sobre a área do lote.

Art. 40 - Permitir-se-á a construção de até 3 (três) pavimentos, contados desde o nível mais alto no alinhamento, desde que a edificação não prejudique condições adequadas de ventilação, de iluminação e de salubridade na própria construção e nas construções vizinhas e confrontantes.

Art. 41 - O recuo mínimo de frente deverá ser de 1m (um metro) em relação à testada principal do lote, para os dois primeiros pavimentos.

Parágrafo único - Para o terceiro pavimento, o recuo frontal será definido de modo a garantir as condições previstas no artigo anterior.

Art. 42 - Em casos de abertura voltada para a lateral ou para o fundo do lote, deverá ser garantido recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a divisa.

Art. 43 - No caso de passagem de esgotamento de águas pluviais ou servidas deverá ser deixada faixa não edificável com, no mínimo, 1m (um metro) de largura.

Parágrafo único - A faixa deverá estar gravada em planta e descrita na matrícula do lote.

Art. 44 - Na construção de edificações habitacionais horizontais será permitida a construção de unidades residenciais evolutivas com área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único - A unidade deverá conter no mínimo um cômodo de uso múltiplo e um banheiro.

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO JURÍDICA

Art. 45 - Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos da Lei Orgânica do Município, em AEIS públicas municipais, a vender ou conceder o uso dos imóveis, objeto da respectiva ocupação.

Parágrafo único - No caso de imóveis destinados aos usos referidos nos incisos II, III, IV, V e VI do artigo 10 desta lei, a regularização dar-se-á somente por meio de concessão de direito real de uso.

Art. 46 - Desde que aprovado pela COMUL, os lotes em AEIS públicas municipais destinados aos usos indicados nos incisos II, III, IV e V do artigo 10, poderão ser concedidos, sempre a título oneroso:

I - a qualquer morador do núcleo, obedecidos critérios de viabilidade econômica, de capacitação técnica e de interesse social, previamente definidos pela Municipalidade;

II - a empreendedores, pessoas físicas ou jurídicas, não residentes no núcleo, desde que selecionados mediante procedimento licitatório de concorrência pública, conforme disposto na Lei federal nº 8.666/93.

§ 1º - Na hipótese do inciso I, será admitida a concessão de, no máximo, dois lotes à mesma pessoa, sendo um deles para uso residencial e o outro para uso comercial ou de prestação de serviço.

§ 2º - A posse não constitui critério para a concessão de lote destinado ao uso comercial ou de prestação de serviço.

Art. 47 - Os lotes do parcelamento ou as frações ideais de lote condominial aprovados para as AEIS públicas municipais serão destinados aos seus ocupantes de acordo com as seguintes normas:

I - para cada família somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II - só terá direito a lote em AEIS públicas municipais o morador que não possuir outro imóvel.

Art. 48 - Em caso de venda, o preço dos lotes em terras públicas municipais será determinado pela Municipalidade, mediante avaliação prévia, considerando-se o valor do terreno e o Valor de Urbanização -VU, referido no artigo 51 desta lei.

Art. 49 - É vedada a utilização do instituto da doação simples como forma de transferência de bens públicos municipais, situados em AEIS.

Art. 50 - O prazo da concessão, no caso de lotes ou de frações ideais de lotes condominiais, situados em áreas públicas municipais, destinados ao uso residencial ou misto, será de no máximo 90 (noventa) anos, e, no mínimo, de 35 (trinta e cinco) anos, prorrogável por igual período.

§ 1º - A concessão de direito real de uso referida no *caput* será conferida ao ocupante de AEIS uma única vez.

§ 2º - Os contratos de venda ou de concessão de direito real de uso serão celebrados, preferencialmente, com o casal, quando houver entre eles relação familiar independentemente do estado civil de ambos.

§ 3º - Na hipótese de separação do casal, será dada preferência à mulher ou àquele que detiver a guarda dos filhos.

Art. 51 - A concessão de direito real de uso para moradia, em AEIS públicas municipais, será onerosa e contratual, instituindo-se como referência para o pagamento o custo dos serviços e das obras de urbanização em cada AEIS.

§ 1º - O Valor de Urbanização - V.U, padrão específico de cada núcleo, será determinado pela razão entre o custo das obras e dos serviços indicados no parágrafo 3º deste artigo e a somatória das áreas dos lotes objeto de concessão.

§ 2º - O valor apurado de acordo com a fórmula prevista no parágrafo anterior será multiplicado pela área de cada lote, resultando no preço que cada concessionário pagará ao Poder Público.

§ 3º - Para a composição do custo de urbanização do núcleo, serão computados as obras e os serviços custeados pela municipalidade, dentre os previstos abaixo:

I - topografia;

II - projetos;

III - terraplanagem;

IV - drenagem superficial e profunda;

V - pavimentação;

VI - canalização de córregos;

VII - obras de contenção;

VIII - iluminação Pública;

IX - extensão das redes de água, de esgoto e de energia elétrica;

X - eventuais investimentos em obras de suporte à edificação que não configurem unidades habitacionais para pronto uso;

XI - demais obras ou serviços realizados, que resultem em valor relevante.

§ 4º - O Poder Público poderá subsidiar o montante do V.U., por lote, correspondente a melhorias que resultem em benefício para a coletividade em geral, e não exclusivamente para os moradores do núcleo.

Art. 52 - O valor das prestações mensais será estipulado com base na renda familiar do concessionário e atualizado monetariamente.

§ 1º - As famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos não poderão comprometer mais do que 15% (quinze por cento) da sua renda mensal com o pagamento das prestações.

§ 2º - No caso de renda mensal entre 4 (quatro) e 5 (cinco) salários mínimos, o comprometimento de que trata o parágrafo anterior não ultrapassará 20% (vinte por cento).

Art. 53 - O prazo máximo para o pagamento do valor cobrado em razão da outorga da concessão de direito real de uso não excederá 15 (quinze) anos.

Parágrafo único - Decorrido o prazo mencionado no *caput*, serão dispensados de pagamento os concessionários que, cumprindo as disposições do artigo anterior e do respectivo contrato, não conseguiram saldar o valor total da concessão.

Art. 54 - Fica facultado aos ocupantes de AEIS com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos, requerer ao Poder Executivo, mediante justificativa e comprovação da necessidade, o não pagamento do valor estipulado para a concessão por um prazo máximo de 03 (três) anos.

§ 1º - O pedido de carência será deferido por 01 (um) ano, prorrogável por igual período. O segundo pedido não poderá ser consecutivo ao primeiro e, se deferido, o será pelo período de 01 (um) ano, improrrogável.

§ 2º - Os períodos de carência serão acrescidos ao prazo para o pagamento do valor estipulado no contrato de concessão.

Art. 55 - Os recursos arrecadados provenientes do pagamento do valor da concessão, bem como da venda de imóveis municipais em AEIS e da contrapartida referida no inciso III do artigo 36 desta lei, à exceção dos valores correspondentes a taxa de administração ou de comercialização, terão alocação no Fundo Municipal de Habitação.

Art. 56 - O Poder Executivo prestará assessoria técnico-jurídica nas ações de usucapião plúrimas ou coletivas com fins de regularização fundiária das AEIS em glebas particulares.

Art. 57 - O Poder Executivo arcará com o ônus financeiro decorrente dos registros dos imóveis situados em AEIS em terras públicas municipais.

Art. 58 - As concessões de direito real de uso serão inscritas em livro próprio da Prefeitura e registradas no cartório imobiliário competente.

Parágrafo único - O Poder Executivo procederá à fiscalização permanente dos contratos de concessão de direito real de uso, celebrados com ocupantes de AEIS.

Art. 59 - A concessão de direito real de uso poderá ser revogada quando houver:

I - locação total ou parcial dos imóveis a terceiros;

II - desvio de finalidade;

III - transferência a terceiros, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do Executivo;

IV - inadimplemento do pagamento do valor da concessão de direito real de uso por 03 (três) meses, salvo nos casos previstos no artigo 54;

V - comprovação do descumprimento do disposto no artigo 47, inciso II;

VI - inobservância das normas do Plano de Urbanização que impliquem impactos indesejáveis à circulação e à segurança do entorno, caso a irregularidade não seja sanada em prazo fixado pela municipalidade;

VII - interesse público relevante, ouvida a comunidade interessada, mediante justa indenização.

Parágrafo único - A revogação da concessão de direito real de uso implicará a imediata proposição de ação de reintegração de posse, para a retomada do imóvel.

Art. 60 - Sem prejuízo do disposto no inciso VI do artigo anterior e de outras medidas legais cabíveis, a não observância das normas edilícias do Plano de Urbanização importará na aplicação das penalidades previstas na Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000 (Código de Obras).

CAPÍTULO VIII

DA COMISSÃO DE URBANIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO

Art. 61 - Após a instituição de AEIS A em determinada área, o Poder Executivo constituirá a respectiva Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL.

Art. 62 - A COMUL será composta por 06 (seis) membros, sendo:

I - 03 (três) técnicos da Secretaria de Inclusão Social e Habitação e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, representantes do Poder Executivo;

II - 03 (três) representantes dos moradores, sendo que, destes, dois necessariamente moradores da respectiva AEIS.

Art. 63 - Os representantes do Poder Executivo serão nomeados mediante expedição de portaria da Secretaria de Inclusão Social e Habitação, indicando dentre eles um coordenador.

Art. 64 - Os demais representantes da COMUL serão nomeados na primeira reunião pelo coordenador mencionado no artigo anterior, fazendo-se constar em ata as respectivas qualificações.

Parágrafo único - A COMUL iniciará os trabalhos em até 45 dias após a publicação da lei mencionada no artigo 6º desta lei.

Art. 65 - Compete à COMUL:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica da AEIS respectiva;

II - deliberar sobre as atividades ou os usos específicos existentes em cada AEIS;

III - intermediar assuntos de interesse da AEIS, relacionados à regularização fundiária, junto aos órgãos da administração direta ou indireta;

IV - resolver questões não contempladas nesta lei, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específico;

V - elaborar o termo de encerramento da implantação do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica específico que, submetido ao Prefeito, extinguirá a Comissão de Urbanização e Legalização.

Art. 66 - Os membros da COMUL não farão jus a remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67 - As AEIS 1 e 2 e as AEIS 3, instituídas sob a égide da Lei nº 6.864/91, passam para a categoria de AEIS A e AEIS B, respectivamente.

Art. 68 - O inciso I do artigo 12 da Lei nº 5.042, de 31 de março de 1976, passa a vigorar acrescido de uma alínea, na seguinte conformidade:

“Art. 12 -

I -

Áreas de Especial Interesse Social – AEIS.”

Art. 69 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 70 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 6.864, de 20 de dezembro de 1991 e a Lei nº 8.024, de 19 de maio de 2000.

Prefeitura Municipal de Santo André, 19 de dezembro de 2001.

ENGº. CELSO DANIEL

PREFEITO MUNICIPAL

MARCELA BELIC CHERUBINE

SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

MIRIAM BELCHIOR

SECRETÁRIA DE INCLUSÃO SOCIAL E HABITAÇÃO

Registrada e digitada no Gabinete do Prefeito, na mesma data e publicada.

GILBERTO CARVALHO

SECRETÁRIO DE GOVERNO

