



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR N° 042 /2004.

Publicação	<u>O Debate</u>
Edição N.º	<u>5295</u>
Data	<u>25/05/04</u>
	<u>pág. 12</u>
Oliveira	
SERVIDOR	

Institui as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ delibera e eu sanciono a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Ficam instituídas, nos termos desta Lei, consoante ao que dispõe a alínea “f”, inciso V do art. 4º da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, também denominadas AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único – Consideram-se ZEIS ou AEIS os espaços físicos que são destinados à produção e à manutenção de habitações de interesse social, com finalidade específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, devendo ser compreendidas como um instrumento capaz de incorporar à cidade legal os espaços urbanos da cidade clandestina – favelas, assentamentos urbanos populares, loteamentos irregulares e habitações coletivas (cortiços).

Art. 2º - As ZEIS ou AEIS têm como princípios básicos a não remoção dos assentamentos irregulares, melhoria das condições urbanísticas e a regularização fundiária, incluindo, no zoneamento da cidade, um plano específico de urbanização e o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para cada assentamento, atendendo às especificidades locais.

§ 1º - AS ZEIS ou AEIS são passíveis de tratamento diferenciado, quanto aos padrões adotados para uso e ocupação do solo.

§ 2º - Para cada ZEIS ou AEIS, será estabelecido um padrão próprio.

§ 3º - Depois de aprovado o Plano de Urbanização da ZEIS ou AEIS, não será permitido alterá-lo, com desmembramento ou remembramento de lotes, exceto para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

implantação de equipamentos comunitários públicos, tornando-se obrigatória a conservação das respectivas características.

§ 4º - As ZEIS ou AEIS deverão necessariamente agregar referência de qualidade ambiental.

Art. 3º - AS ZEIS ou AEIS classificam-se em:

I - AEIS 1 ou ZEIS 1 – caracterizadas por imóveis públicos ocupados por população de baixa renda;

II - AEIS 2 ou ZEIS 2 – constituídas por imóveis privados ocupados por população de baixa renda, em assentamentos auto-produzidos;

III - AEIS 3 ou ZEIS 3 – compostas por loteamentos clandestinos e irregulares que atendam às condições de habitabilidade;

IV - AEIS 4 ou ZEIS 4 – formadas por imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que venham a ser destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, com a interveniência do Poder Público.

§ 1º - População de baixa renda, para efeitos do disposto nesta lei, será definida quanto ao valor da renda familiar, considerando diversas variáveis, tais como número de pessoas que vivem dessa renda, bem como a existência de pessoas inaptas para o trabalho.

§ 2º - Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida, levando-se em conta os equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte e os serviços públicos oferecidos.

Art. 4º - Não são passíveis de instituição de AEIS ou ZEIS:

I - áreas localizadas em topo de morro e áreas de preservação permanente, assim consideradas em lei;

II - áreas cujas características geológicas e topográficas são inaptas ao uso residencial;

III - áreas cuja utilização para moradia impeça o pleno uso dos logradouros



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

que já tenham sido objetos de investimentos de recursos públicos de infra-estrutura, tais como vias, praças, equipamentos sociais e edifícios públicos com construção já iniciada;

IV - áreas urbanizadas ou edificadas antes da ocupação.

Art.5º – Para os fins do disposto nesta lei, farão parte das políticas e ações municipais:

- I - urbanização e regularização fundiária;
- II - aquisição de área para concessão de lotes urbanizados;
- III - construção de moradias populares;
- IV - construção de moradias populares por sistema de ajuda mútua (mutirão).

Art. 6º - Com o propósito de promover a extensão do direito de cidadania aos moradores, as populações das AEIS ou ZEIS deverão colaborar nos estudos quanto à forma de gestão, à delimitação da área, a implementação e manutenção do respectivo assentamento, bem como os índices de aproveitamento e outros indicadores urbanísticos que deverão vigorar, respeitando-se, dentro do possível e dos limites do impacto de vizinhança, os interesses da comunidade quanto às atividades econômicas locais vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviço e afins.

Parágrafo único – O Plano Diretor do Município deverá contemplar as AEIS ou ZEIS.

Art. 7º - Para cada ZEIS ou AEIS será formada uma Comissão de Regularização Fundiária, da qual participarão, além de outros que o Chefe do Executivo houver por bem designar, representantes dos seguintes órgãos/entidades:

- I - Procuradoria Geral do Município;
- II - Fundação de Ação Social;
- III - Secretaria Municipal de Obras;
- IV - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- V - EMHUSA – Empresa Pública Municipal de Habitação, Urbanização, Saneamento e Águas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único – Todo o planejamento de que trata o artigo anterior tomará como base as decisões tomadas em assembléia, da qual participarão, além de representantes do Município designados para este fim, componentes da comunidade a ser assentada, lavrando-se a competente ata.

Art. 8º - O Plano de Urbanização é o instrumento que deve ser adotado como programa de intervenção do Município nas ZEIS ou AEIS.

Parágrafo único - No sentido de viabilizar a urbanização das ZEIS ou AEIS, o Plano de Urbanização também poderá definir as formas de participação da iniciativa privada, em especial dos proprietários de terrenos, dos promotores imobiliários e das associações ou cooperativas de moradores.

Art. 9º - A Procuradoria Geral do Município deverá promover a prestação de serviços jurídicos gratuitos à população de baixa renda, para fins fundiários, nos termos do que dispõem o art. 5º, inciso LXXIV da Constituição Federal, e o art. 4º, alínea “r” do inciso III, do Estatuto da Cidade.

Art. 10 – Ficam instituídas como AEIS 1, para fins de regularização fundiária, nos termos desta lei complementar, as seguintes áreas pertencentes à EMHUSA e já totalmente invadidas:

I - 5.510,00 m² (cinco mil quinhentos e dez metros quadrados), de forma triangular, localizada nos Cajueiros, entre a Rua Jandyra Perlingeiro e a Avenida Fábio Franco;

II - 49.665,20 m² (quarenta e nove mil seiscentos e sessenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados), na AJUDA, área assim caracterizada:

- a) 13 (treze) lotes de números 45 a 52 e de 57 a 61, na Quadra H, num total de 13.421,60 m²;
- b) 11 (onze) lotes de números 62 a 68 e 74 a 77, na Quadra I, ao todo com 11.611,80 m²;
- c) 9 (nove) lotes de números 78 a 83 e 89 a 91, na Quadra J, num total de 9.817,00 m²;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

- d) 7 (sete) lotes de números 92 a 96 e 103 e 104, na Quadra K, perfazendo 7.854,40 m²;
- e) 5 (cinco) lotes de números 105 a 108 e 116, na Quadra L, num total de 6.960,40 m².

Art. 11 – Fica, também, constituída como AEIS 1 a área situada na localidade conhecida como Ilha Colônia Leocádia, em espaço já delimitado para tal fim.

Art. 12 – Para implantação das AEIS dos tipos 1, 2 e 3, serão observados os seguintes critérios:

I - quando a alteração do regime urbanístico ficar restrita ao uso e outros indicadores, não modificando índices de aproveitamento e densificação relativamente ao entorno, poderá ser instituída por simples Decreto do Executivo;

II - quando as alterações do regime urbanístico implicar em modificações nos índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno, será instituída por lei ordinária.

Art. 13 – As AEIS ou ZEIS do tipo 4 serão instituídas por lei ordinária e terão regime urbanístico próprio.

Art. 14 – O Chefe do Executivo regulamentará, no que couber, o disposto nesta lei.

Art. 15 – As despesas decorrentes da aplicação desta lei, no presente exercício, correrão à conta de créditos especiais, cuja abertura fica desde já autorizada, devendo constar dos próximos orçamentos.

Art. 16 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 21 de maio de 2004.

SYLVIO LOPEZ TEIXEIRA
PREFEITO