

CONSOLIDAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 53, DE 15 DE MAIO DE 1992
Atualizada em dezembro de 2013

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, ESTABELECE NORMAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
OBJETIVOS, CARACTERIZAÇÃO, COMPETÊNCIAS

Artigo 1º - Ficam criadas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – tendo por objetivo adequar a propriedade do solo à sua função social.

Parágrafo único – Para os efeitos da presente Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

~~I – População de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de até 10 (dez) salários mínimos;~~ **(inciso revogado pela LC 821/2013)**

~~II – Habitações de interesse social: aquelas destinadas à população com renda familiar mensal de até 10 (dez) salários mínimos, priorizando as famílias com renda familiar mensal de até 06 (seis) salários mínimos, em condições de habitabilidade precária, que não possuam outro imóvel, com área privativa máxima em conformidade com o disposto na presente lei complementar;~~ **(inciso revogado pela LC 821/2013)**

III – Edificações unihabitacionais: aquelas implantadas isoladamente em um lote, com um ou dois pavimentos, podendo ocorrer sobreposição e agrupamento horizontal;

IV – Edificações plurihabitacionais: aquelas cujo projeto preveja mais do que uma unidade habitacional por lote ou área condominial, compostas de área privativa da unidade e área de uso comum das unidades habitacionais.

Art. 2º - Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS — são determinadas porções de território com destinação específica e as seguintes normas próprias de uso e ocupação do solo, destinadas à regularização fundiária e urbanística, produção e manutenção de habitação de interesse social, obedecendo à seguinte classificação:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1– ZEIS-1 - áreas públicas ou privadas ocupadas espontaneamente, parcelamentos ou loteamentos irregulares e/ou clandestinos, incluindo casos de aluguel de chão,

habitados por população de baixa renda familiar, destinados exclusivamente à regularização jurídica da posse, à legalização do parcelamento do solo e sua integração à estrutura urbana e à legalização das edificações salubres por meio de projeto que preveja obrigatoriamente o atendimento da população registrada no cadastro físico e social da respectiva ZEIS existente no órgão de planejamento ou de habitação da Prefeitura, podendo ocorrer os seguintes casos:

a) regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda, sempre que possível com o aproveitamento das edificações existentes;

b) novas edificações em áreas parceladas de fato, para a fixação da população de baixa renda, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1;

c) novas edificações implantadas através de Plano Urbanístico, com parcelamento do solo, para a fixação de população de baixa renda, com remanejamento para novas unidades habitacionais preferencialmente na mesma ZEIS-1.

II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2

– terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que, por sua localização e características, sejam destinados exclusivamente à implantação de programas habitacionais de interesse social, podendo ocorrer os seguintes casos:

a) edificações habitacionais de interesse social, implantadas em sistema viário e loteamentos existentes;

b) edificações habitacionais de interesse social, cuja implantação seja condicionada à aprovação de Plano Urbanístico, com parcelamento do solo.

III – Zonas Especiais de Interesse Social 3 – ZEIS-3

– áreas com concentração de edificações de uso residencial plurihabitacional precário, nas quais serão desenvolvidos programas e projetos habitacionais destinados, prioritariamente, ao atendimento da população de baixa renda familiar moradora na respectiva ZEIS, conforme cadastro existente no órgão de planejamento ou de habitação da Prefeitura, podendo ocorrer os seguintes casos:

a) melhoria de condições de habitabilidade em edificações de uso residencial plurihabitacional precário;

b) remanejamento de moradores cadastrados para novas unidades habitacionais, preferencialmente na mesma ZEIS-3. (inciso alterado pela LC 775/2012)

Parágrafo único – As ZEIS-1, ZEIS-2 e ZEIS-3 estão delimitadas em mapa do Município que compõe o Anexo I, que passa a integrar a presente Lei Complementar.

Art. 2-A - As normas e exigências definidas por esta lei complementar para as Zonas Especiais de Interesse Social prevalecem sobre as normas e exigências definidas pela Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. (artigo alterado pela LC 775/2012)

Art. 2-B - O uso e ocupação do solo permitido nas áreas de ZEIS-1, ZEIS-2 e nas edificações de uso residencial plurihabitacional precário em áreas de ZEIS-3 é exclusivamente o residencial, podendo ainda ser permitidas atividades comerciais e de serviço, nos seguintes casos:

I – para as ZEIS-1, conforme o artigo 21 desta lei complementar;

II – para conjuntos residenciais em ZEIS-2, conforme o disposto no § 7º do artigo 35 desta lei complementar;

III – para os conjuntos residenciais em ZEIS-3, conforme o disposto no artigo 45 desta lei complementar.

Parágrafo único - Nos imóveis, situados em áreas de ZEIS-3, não identificados como edificações de uso residencial plurihabitacional precário, serão permitidas as atividades previstas para a zona de uso e ocupação do solo em que o imóvel estiver inserido, conforme definido pela Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. (artigo alterado pela LC 775/2012)

Art. 3º - Não poderão ser beneficiários de unidades habitacionais em áreas de ZEIS-1, ZEIS-2 e ZEIS-3, proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários dos direitos de aquisição, ou detentores do regular domínio de outro lote ou imóvel de uso residencial. (artigo alterado pela LC 775/2012)

Artigo 4º - Novas e distintas delimitações de Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 poderão ser criadas através de lei específica.

Artigo 5º - Têm competência para solicitar a delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3:

I – a Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST;

II – a Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN;

III – a Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMAM;

IV – a Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assuntos Estratégicos – SEDES; (inciso alterado pela LC 775/2012)

V – entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação, desde que dotadas de personalidade jurídica;

VI – proprietários de áreas passíveis de delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social;

VII – a Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SESERP. (inciso alterado pela LC 775/2012)

Parágrafo Único – Fica criada a Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social, que será regulamentada por decreto, determinando sua composição, forma de tramitação dos pedidos e normas para aprovação de projetos em Zonas Especiais de Interesse Social.

Artigo 6º - Os Planos de Urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, deverão ser elaborados com base em diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal, respeitadas as exigências legais.

Parágrafo Único – As diretrizes estabelecidas pelo Executivo Municipal terão validade de 1 (um) ano.

Artigo 7º - Os projetos destinados às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, não ficarão isentos de análise quanto aos impactos que possam causar no ambiente.

Artigo 8º - O Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS com indicação dos recursos financeiros necessários.

Parágrafo Único – Qualquer intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, criadas por esta lei complementar ou a serem criadas posteriormente, deve obrigatoriamente ser aprovada pelo Poder Legislativo.

TÍTULO I – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 1 – ZEIS 1

CAPÍTULO I

OBJETIVOS

Artigo 9º - A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 tem por objetivo:

I – Regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar, que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo, outorgando títulos de propriedade às famílias ocupantes de áreas públicas ou orientando famílias ocupantes de áreas privadas na aquisição dessas terras;

II – Fixar a população residente nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da valorização jurídica e urbanística;

III – Incentivar a participação das comunidades nos processos de urbanização e regularização jurídica de seus assentamentos, através da criação de comissões;

IV – Corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a relocação e/ou execução de obras necessárias;

V – Melhorar as condições de habitabilidade, através da elaboração de planos de investimentos e equipamentos urbanos e comunitários.

Artigo 10 – Não se incluem em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, os seguintes casos:

I – Assentamentos com menos de 10 (dez) unidades residenciais;

II – Loteamentos irregulares, cuja maioria dos lotes não sejam utilizados como domicílio;

III – Áreas ocupadas há menos de 10 (dez) meses;

IV – Áreas onde, por força de legislação específica, não são permitidas construções, salvo nos casos em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;

V – Áreas situadas na ZO (Zona da Orla);

VI – Bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DO PLANO URBANÍSTICO

Artigo 11 – As Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS – 1 – deverão ser objeto de Planos Urbanísticos que preservarão, obrigatoriamente, a tipicidade e as características locais do assentamento e, sempre que possível, as edificações existentes.

§ 1º – Em caso de regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda com aproveitamento das edificações existentes em ZEIS-1-“a”, deverão, obrigatoriamente, ser previstas no Plano Urbanístico:

a) vias de circulação de pedestres em que seja possível o acesso emergencial de veículos de socorro;

b) infraestrutura básica, constituída por redes de abastecimento de água potável, coleta de esgotos sanitários, esgotamento de águas pluviais, e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º - Em caso de novas edificações para a fixação de população de baixa renda residente na área deverão ser considerados os parâmetros constantes na Seção III - Do parcelamento e destinação dos lotes - e nos Quadros 1

a 4, objeto dos Anexos II a V, que passam a integrar esta lei complementar. (parágrafo alterado pela LC 775/2012)

SEÇÃO II DA LEGALIZAÇÃO

Artigo 12 – Nas áreas públicas municipais será utilizada a concessão de direito real de uso oneroso ou não, conforme preceitua a Lei Orgânica do Município, firmada pelo prazo máximo de 99 (noventa e nove) anos, prorrogável por igual período, sendo vedado o emprego do instrumento de doação.

Artigo 13 – Nos casos em que as despesas decorrentes de processos judiciais e registro dos imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, dentro das áreas públicas, revelem-se inviáveis para os beneficiários, a Prefeitura assumirá o ônus financeiro, mediante parecer justificado da Comissão de Urbanização e Legalização de que trata a Seção IV deste Capítulo.

Artigo 14 – Do termo de concessão de direito real de uso deverá constar as seguintes condições:

I – O lote de uso residencial destinar-se-á exclusivamente à moradia de seu ocupante e dependentes;

II – Os lotes para atividades econômicas serão destinados exclusivamente na forma prevista no Artigo 21 desta lei complementar;

III – A concessão de direito real de uso será automaticamente revogada quando houver:

a) locação total ou parcial dos imóveis destinados ao uso residencial;

b) locação total, parcial ou arrendamento dos imóveis destinados para atividades econômicas;

c) nos casos de desvios de finalidade;

d) por transferência a terceiros a qualquer título.

IV – O Poder Executivo procederá à revisão quinquenal nos contratos de concessão de direito real de uso celebrados com ocupantes das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1.

SEÇÃO III DO PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO DOS LOTES

Artigo 15 – O projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o Artigo 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/79.

Artigo 16 – Para cada Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1, será fixado o lote padrão, definido em função da especificidade da ocupação já existente.

Artigo 17 – Nenhuma das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 terá seu lote padrão com área superior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), respeitados direitos adquiridos.

§ 1º - Excepcionalmente em áreas com declividade acima de 30%, poderão ser estabelecidos lotes com área superior.

§ 2º - O disposto neste artigo não se aplica aos lotes destinados ou ocupados por atividades produtivas do interesse da comunidade moradora das respectivas Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1.

Artigo 18 – Na execução do projeto de parcelamento em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, será necessariamente desmembrado o lote que exceda a duas vezes a área do lote padrão da respectiva ZEIS, respeitados direitos adquiridos.

Artigo 19 – O lote padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento de pedido de remembramento, desmembramento ou desdobro de lote a partir da aprovação do projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1.

Artigo 20 – O projeto do parcelamento do solo e os projetos de novas edificações em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 - observarão, entre outras, as seguintes condições:

I – Não se permitirá construir:

a) nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% salvo apreciação técnica que ateste a viabilidade da construção;

b) anos terrenos alagadiços que sejam passagem natural de drenagem, salvo quando o Plano de Urbanização indicar solução para o problema;

c) nos terrenos onde as condições do solo, constantes de laudo técnico, não aconselharem a construção;

d) nos aterros com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados.

e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis;

II – O sistema viário será constituído pelos seguintes tipos de vias, que passarão ao domínio público quando da aprovação do projeto de regularização urbanística:

a) vias de circulação de pedestres, com largura mínima de 3,00 m (três metros), de forma a permitir o acesso emergencial de veículos de socorro, garantida a manobra de retorno;

b) vielas, escadarias e passagens de uso comum, nos morros.

III – Somente serão aprovados os lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário, definido no inciso anterior.

IV – Fica estabelecida a exigência de vagas para estacionamento de veículos conforme Quadro 3, objeto do Anexo IV, que passa a integrar a presente lei complementar.

V – A área construída total de cada unidade habitacional integrante de Plano Urbanístico em Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS-1 não poderá exceder a área privativa de 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

VI – As unidades habitacionais integrantes de Plano Urbanístico em Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS-1 deverão dispor, no mínimo, de sala, 1 (um) dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com as dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 4, objeto do Anexo V, que passa a integrar a presente lei complementar.

VII – No agrupamento horizontal das unidades habitacionais integrantes de Plano Urbanístico em ZEIS-1, os blocos de edificações deverão ter, no máximo, junta de dilatação a cada 30,00 m (trinta metros).

VIII – O recuo mínimo entre edificações uninhabitacionais integrantes de Plano Urbanístico em ZEIS-1, quando houver abertura de vãos para ventilação e/ou iluminação, será de 3,00 m (três metros).

IX – As edificações plurihabitacionais deverão observar o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, sendo permitido o acostamento ou justaposição de até 2 (dois) prédios ou formando bloco de prédios com comprimento máximo de 30,00 m (trinta metros).

X – O recuo frontal, em relação aos logradouros públicos oficiais, deverá ser igual ao maior dos recuos frontais previstos para as Zonas de Uso do Solo contíguas a ZEIS específica, conforme definições da Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. (inciso alterado pela LC 775/2012)

XI – Serão observados os demais parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos para as Zonas de Uso do Solo contíguas à área objeto do Plano Urbanístico específico, nos termos da Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011, sendo dispensados os recuos frontais com relação às vias internas do Plano Urbanístico. (inciso alterado pela LC 775/2012)

XII – Deverão ser previstas, obrigatoriamente, no projeto de parcelamento:

a) áreas livres, destinadas a espaços verdes, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno a urbanizar;

b) áreas livres, destinadas a edifícios institucionais, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno a urbanizar.

XIII – Quando o afastamento entre edificações plurihabitacionais for inferior a 5 (cinco) metros, as fachadas cujas aberturas iluminarem ou ventilarem compartimentos de uso prolongado – salas e quartos – não deverão estar voltadas para estas áreas de afastamento.

§ 1º – Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades habitacionais integrantes de Plano Urbanístico em ZEIS-1 poderão ter área útil inferior a 30,00 m² (trinta metros quadrados), desde que contenham, quando completas, os compartimentos constantes do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Para as Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS-1 – fica a aprovação de edificações habitacionais em condomínio, ou de conjuntos habitacionais que dependam de parcelamento do solo condicionada ao atendimento dos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos nos Quadros 1 a 4, objeto dos Anexos II a V, que passam a integrar a presente lei complementar.

§ 3º - Excetuam-se das exigências de padrões construtivos as edificações existentes, em alvenaria, a serem consolidadas, em ZEIS-1, cujos eventuais critérios edilícios para a regularização constarão do plano urbanístico, a ser apreciado pela respectiva Comissão de Urbanização e Legalização – COMUL.

§ 4º - Excetuam-se das exigências relativas aos recuos frontais e laterais estabelecidas nos incisos X e XI deste artigo os imóveis públicos destinados aos seguintes usos, definidos pela Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011:

I – Atividades de utilidade pública:

a) de Educação;

b) de Cultura;

c) de Esportes;

d) de Saúde;

e) de Assistência Social.

II – Serviços socioculturais:

a) associações beneficentes;

b) associações comunitárias e/ou de vizinhança.

(parágrafo alterado pela LC 775/2012)

§ 5º - A exceção estabelecida no parágrafo anterior fica também condicionada à gravação dos usos nele estabelecidos no Plano Urbanístico específico.

Art. 21 - A cada beneficiário será destinado um único lote, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este já estiver edificado e tenha o uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da

economia familiar, desde que as atividades desenvolvidas sejam as classificadas como CS1 “b” e “c” e CS2 “b” e “c”, conforme o estabelecido na Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. (artigo alterado pela LC 775/2012)

SEÇÃO IV DA COMISSÃO DE URBANIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO

Artigo 22 – Os processos de urbanização e legalização de áreas contidas em Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1, iniciam-se com a formalização, por Decreto, de sua respectiva Comissão de Urbanização e Legalização.

§ 1º - De acordo com o “caput” e até conclusão final do processo de urbanização, fica vedada toda e qualquer construção, obra, reforma, subdivisão e/ou ampliação de imóvel, em qualquer material, em área objeto de plano urbanístico, excetuando-se as obras necessárias à garantia de segurança das edificações, que deverão ser autorizadas pelo órgão coordenador do plano, informada a COMUL respectiva, desde que não haja acréscimo de área.

§ 2º - A transgressão das proibições previstas no parágrafo anterior sujeitará o infrator às seguintes sanções:

I – Autuação e embargo da obra pela fiscalização competente;

II – Multa, por desobediência ao embargo, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (inciso alterado pela LC 775/2012)

III – Demolição ou desmonte conforme disposição da Lei Complementar nº 84, de 14 de julho de 1993.

VII – Áreas enquadradas como IVa e IVb, segundo a Carta Geotécnica dos Morros de Santos e São Vicente (IPT, 1979), nos termos do inciso V, do Parágrafo 2º, do artigo 3º-A, da Lei Federal nº 12.340, de 1º de dezembro de 2010, com redação dada pela Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC. (inciso acrescido pela LC 775/2012)

§ 3º - A locação total ou parcial dos imóveis destinados ao uso residencial ou comercial, bem como o arrendamento e a transferência dos imóveis e respectivos cadastros a terceiros, a qualquer título, sem a anuência prévia do órgão responsável pelo Plano Urbanístico e COMUL, acarretará aos transatores:

I – o não oferecimento pelo Poder Público de qualquer apoio técnico no que tange ao Plano Urbanístico;

II – a não concessão de Direito Real de Uso prevista no artigo 12 desta lei complementar;

III – a não inclusão de seus nomes em quaisquer projetos habitacionais realizados no Município.

Artigo 23 – A Comissão de Urbanização e Legalização terá por incumbência:

I – Acompanhar e fiscalizar a elaboração e implantação do Plano de Urbanização e Regularização Jurídica da respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1;

II – Intermediar assuntos de interesse da respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1, junto aos órgãos da Administração Pública;

III – Elaborar a lista das famílias a serem removidas para lotes ou casas constantes de projeto específico, obedecendo a critérios de prioridades estabelecidos entre a Prefeitura e a Comunidade;

IV – Dirimir os casos conflitantes;

V – Dirimir questões não contempladas nesta lei complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao projeto específico;

VI – Acompanhar a aplicação dos recursos financeiros destinados a projetos e obras na respectiva Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1;

VII – Emitir parecer prévio sobre concessões de Direito real de Uso;

VIII – Acompanhar permanentemente a gestão da respectiva Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1, através de relatório anual sobre a situação da ocupação e das concessões de Direito Real de Uso efetuadas.

Artigo 24 – A Comissão de Urbanização e legalização terá a seguinte composição mínima:

I – 01 (um) representante da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST;

II – 08 (oito) representantes da Administração Direta; (inciso alterado pela LC 775/2012)

III – 09 (nove) representantes da comunidade eleitos por sua população, sendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de moradores; (inciso alterado pela LC 775/2012)

IV – 01 (um) representante da Câmara Municipal de Santos;

V – 01 (um) representante da OAB – Ordem dos Advogados do Brasil – Subseção de Santos.

§ 1º - Cada um dos membros titulares da Comissão terá um suplente indicado na forma prevista.

§ 2º - O número de representantes dos moradores deverá ser, no mínimo, igual ao da Administração Direta e Indireta.

Artigo 25 – O Regimento Interno das Comissões de Urbanização e Legalização será elaborado e aprovado pelas mesmas, devendo ser publicado na Imprensa Oficial do Município.

Artigo 26 – Os membros da Comissão de Urbanização e Legalização não farão jus à remuneração e suas funções serão consideradas serviço público relevante.

TÍTULO II
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 2 – ZEIS 2
CAPÍTULO I
OBJETIVOS

Artigo 27 – A criação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, tem por objetivo:

I – Induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de moradias e/ou lotes para população de baixa renda familiar;

II – Reduzir custos sociais de urbanização, ao indicar as áreas preferenciais para investimentos voltados à moradia popular;

III – Estimular os proprietários de glebas a investir em empreendimentos habitacionais de caráter popular;

IV – Incentivar a participação da comunidade no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2;

V – Estabelecer condições de Habitabilidade, através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 28 - Nos empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social 2 – pelo menos 50% (cinquenta) por cento das unidades habitacionais produzidas deverão ser destinadas às famílias com renda familiar até (três) salários mínimos. (artigo alterado pela LC 775/2012)

Artigo 29 – Não se incluem em Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, os seguintes casos:

~~**I** – Vazios urbanos com área inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);~~ **(inciso revogado pela LC 821/2013)**

II – Bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;

III - Áreas que apresentem risco à segurança de seus ocupantes, constatado mediante laudo técnico;

IV – Áreas situadas na ZO (Zona da Orla).

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

Artigo 30 – As Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, enquadram-se numa das seguintes modalidades:

I – De consórcio imobiliário entre o proprietário da terra e o Município;

II – De Cooperativas e Associações Habitacionais;

III – De iniciativa particular.

Artigo 31 – Nos casos de consórcio municipal, o Município poderá arcar com os custos de projeto e da infraestrutura desde que receba em troca lotes urbanizados para a execução de sua Política Habitacional.

Artigo 32 – As Cooperativas e Associações Habitacionais dotadas de personalidade jurídica devidamente constituídas, proprietárias de terrenos enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, poderão requerer ao Executivo Municipal as diretrizes que norteiem a ocupação das áreas de ZEIS 2.

Artigo 33 – Para Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2, fica a aprovação de novas edificações em condomínio ou novos conjuntos habitacionais com parcelamento do solo condicionada aos parâmetros urbanísticos e construtivos estabelecidos nos Quadros 1 a 4, objeto, respectivamente, dos Anexos II a V, que passam a integrar a presente lei complementar.

Artigo 34 – A área construída total de cada unidade integrante de conjunto habitacional de interesse social em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS-2, não poderá exceder a 60,00 m² (sessenta metros quadrados), observando parâmetros construtivos constantes do Quadro 4 objeto do Anexo V, que passa a integrar a presente Lei Complementar.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO E DESTINAÇÃO

Artigo 35 – As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes e unidades habitacionais serão estabelecidas segundo as especificidades próprias de cada Zona Especial de Interesse Social 2 –

ZEIS-2, de acordo com as categorias de uso permitidas, residenciais — edificações unihabitacionais ou plurihabitacionais — e atividades não residenciais, através de projetos de parcelamento e/ou edificação, em loteamento ou condomínio, obedecido ao disposto nos Quadros 1 a 4, objeto, respectivamente, dos Anexos II a V, que integram a presente lei complementar, com as seguintes exigências:

I - O conjunto habitacional de interesse social enquadrado na categoria de condomínio em ZEIS-2-“a”, a que se refere o "caput" deste artigo, poderá ser constituído por edificações unihabitacionais, isoladas ou geminadas, e plurihabitacionais, sobrepostas ou em prédios de apartamentos com dois ou mais pavimentos, devendo ainda atender às seguintes características:

a) o acesso às unidades habitacionais integrantes de conjunto habitacional de interesse social em ZEIS-2-“a” deverá ser realizado através de via particular de veículos ou de pedestres, interna ao conjunto;

b) as áreas de uso comum, inclusive as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres, serão consideradas bens de uso comum do conjunto habitacional, sendo sua manutenção de responsabilidade das famílias integrantes do mesmo.

II - O conjunto habitacional de interesse social enquadrado na categoria de loteamento em ZEIS-2-“b”, a que se refere o "caput" deste artigo, poderá ser constituído por edificações unihabitacionais, isoladas ou geminadas, e plurihabitacionais, sobrepostas ou prédios de apartamentos com dois ou mais pavimentos, com as seguintes exigências para as áreas públicas necessárias ao parcelamento:

a) Áreas destinadas ao sistema viário;

b) Áreas livres destinadas a espaços verdes, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da superfície total do terreno;

c) Áreas livres destinadas a edifícios institucionais, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da superfície total do terreno.

§1º - Ocorrendo agrupamento horizontal de unidades habitacionais, inclusive em caso de sobrepostas, a testada edificada não poderá exceder a 30,00 m (trinta metros).

§ 2º - Os agrupamentos com testadas maiores poderão ser aprovados se estiverem em áreas com declividade acentuada e desde que haja desnível, entre as edificações, no máximo a cada 30,00 metros (trinta metros), que permita a existência de aberturas de iluminação e ventilação, em paredes edificadas na divisa comum, cujo plano de peitoril esteja em cota superior ao plano da cumeeira da edificação lindeira.

§ 3º - Entre agrupamentos horizontais é obrigatório um afastamento mínimo de 3,00 m (três metros), perpendicular à divisa lateral.

§ 4º - As vagas para estacionamento de automóveis em edificações em ZEIS-2 seguirão às proporções estabelecidas no Quadro 3, objeto do Anexo IV desta lei complementar.

§ 5º - Será permitida a construção de edificações plurihabitacionais com até 04 (quatro) pavimentos acima do térreo, sem elevador, desde que asseguradas as condições de segurança contra incêndio e cumprida a exigência contida no artigo 24, inciso IV, da Lei Complementar nº 84, de 14 de julho de 1993 - Código de Edificações.

§ 6º - Não se exigirá, nas edificações plurihabitacionais em ZEIS-2, que possuam até 4 (quatro) pavimentos acima do térreo, a instalação de central de gás e depósito de lixo, podendo, no entanto, o depósito ser construído dentro dos recuos frontais ou laterais do prédio, atendidas as dimensões mínimas exigidas para o compartimento, com capacidade que permita acúmulo de volume equivalente a 50 l (cinquenta litros) por unidade habitacional.

§ 7º - As atividades não residenciais permitidas em edifícios ou conjuntos habitacionais de interesse social, em área de ZEIS-2 são as classificadas como CS2 “b” e “c”, e, após a implantação dos conjuntos, CS1 “b” e “c”, conforme definições da Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011. (parágrafo alterado pela LC 775/2012)

§ 8º - As edificações plurihabitacionais em ZEIS-2 deverão observar, entre si, o afastamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação mais alta, sendo, no entanto, permitido o acostamento ou justaposição de até 2 (dois) prédios ou formando blocos de prédios com a extensão de até 30,00 m (trinta metros).

§ 9º - Quando o afastamento entre edificações plurihabitacionais for inferior a 5 (cinco) metros, as fachadas cujas aberturas iluminarem e ventilarem compartimentos de uso prolongado, não deverão estar voltadas para estas áreas de afastamento.

Artigo 36 – O projeto de parcelamento das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, será aprovado pelo Município a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o artigo 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766, de 19/12/79.

Artigo 37 – Nas áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, a implantação do projeto de parcelamento deverá ser iniciada num prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da publicação desta lei complementar.

Parágrafo único – O não cumprimento do disposto neste Artigo tornará o imóvel sujeito ao imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana nos termos dos artigos 156 e 182 da Constituição Federal e artigo 142 da Lei Orgânica do Município de Santos, cujas alíquotas e forma de tributação serão estabelecidas através de lei complementar no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Artigo 38 – Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2, será destinada somente uma unidade de uso residencial a cada beneficiário.

TÍTULO III

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL 3 – ZEIS 3

Artigo 39 – A criação da Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3, tem por objetivos:

I - Fixar os moradores das edificações de uso residencial plurihabitacional precário da área delimitada como Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3, através de mecanismos que impeçam os processos de expulsão; (inciso alterado pela LC 775/2012)

II - Melhorar as condições sanitárias e de segurança das edificações de uso residencial plurihabitacional precário, sempre que possível com a preservação das edificações existentes, através de incentivos para obras de recuperação; (inciso alterado pela LC 775/2012)

III – Incentivar a produção de novas unidades habitacionais, com o remanejamento da população de baixa renda residente na área, preferencialmente no mesmo bairro, com a introdução de mecanismos de compensação;

IV – Revitalizar áreas degradadas através de recuperação ou renovação do conjunto arquitetônico existente na Zona especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3.

Parágrafo único – Para os efeitos desta lei complementar, as edificações de uso residencial plurihabitacional precário são consideradas de Especial Interesse Social e deverão ser relacionadas através de decreto do Executivo. (parágrafo alterado pela LC 775/2012)

Artigo 40 – Para os empreendimentos habitacionais de interesse social implantados em ZEIS-3-“b”, os índices urbanísticos e parâmetros construtivos deverão ser os estabelecidos nos Quadros 1 a 4, objeto dos Anexos II a V, que passam a integrar a presente lei complementar.

Parágrafo Único – A área construída total de cada unidade integrante de conjunto habitacional de interesse social em Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3 “b”, não poderá exceder a área privativa de 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

Artigo 41 – A utilização de coeficientes de aproveitamento superiores ao estabelecido nesta lei complementar, fica condicionada a operações que resultem na:

I – Adequação de Edificações de Especial Interesse Social;

II – Produção de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda;

III – Recuperação e revitalização de imóveis de interesse histórico e arquitetônico.

Artigo 42 – A utilização de coeficiente de aproveitamento superior ao estabelecido nesta lei complementar dar-se-á por transferência do permitido nas Edificações de Especial Interesse Social e dos imóveis de interesse histórico e arquitetônico para novos empreendimentos na área compreendida como ZEIS 3.

Artigo 43 – A área de aproveitamento não utilizada de imóveis que contenham Edificações de Interesse Social e/ou de Interesse Histórico e Arquitetônico poderá ser transferida, até o índice permitido na zona de uso em que se encontra, exclusivamente para novos empreendimentos localizados na ZEIS 3.

§ 1º – O acréscimo de área de aproveitamento não poderá ultrapassar o limite de uma vez e meia a área do terreno do empreendimento receptor.

§ 2º – A transferência de coeficientes de aproveitamento obriga a realização de obras de adequação da edificação do imóvel de que trata este artigo.

§ 3º – As exigências para adequação das Edificações de Especial Interesse Social serão estabelecidas em lei.

Artigo 44 – As edificações só perderão caráter de Especial Interesse Social nos casos de transferência das populações residentes para empreendimentos habitacionais objetos desta lei complementar.

Artigo 45 – As atividades não residenciais permitidas em conjunto com as edificações de uso residencial plurihabitacional precário – ZEIS – 3 -“a” e em edificações habitacionais de interesse social em ZEIS-3-“b”, são as classificadas como CS1 “b” e “c” e CS2 “b” e “c”, conforme definições da Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011.

§ 1º - Para os imóveis inseridos na área de ZEIS – 3, não classificados como pertencentes à ZEIS – 3 -“a” e “b”, conforme inciso III do artigo 2º desta lei complementar, deverão ser aplicadas as disposições para atividades e índices urbanísticos da Zona Central II, definidos na Lei Complementar nº 730, de 11 de julho de 2011 e, atender à legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º - Os imóveis inseridos em área de ZEIS - 3 não classificados como pertencentes à ZEIS – 3 -“a” e “b”, conforme inciso III do artigo 2º desta lei complementar, serão dispensados de análise da Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social. (artigo alterado pela LC 775/2012)

TÍTULO IV

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHS

Artigo 46 – O Poder Executivo poderá declarar como Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHS, aqueles com

destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo e de regras especiais para edificação.

Artigo 47 – A implantação do Empreendimento Habitacional de Interesse Social tem por objetivo:

I – Atender à demanda de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda no território do município;

II – Propiciar condições para construção de edificações simplificadas para atender ao segmento social a que se destina.

Artigo 48 – Para os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS – os índices urbanísticos e usos permitidos atenderão às definições do Título II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 e ao atendimento dos Quadros 1 a 3, objeto dos Anexos II a IV- da presente lei complementar.

Artigo 49 – Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS – obedecerão aos parâmetros construtivos constantes no Título II – Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS-2 – e ao atendimento do Quadro 4 objeto do Anexo V da presente Lei Complementar.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50 – As normas dos processos para a aprovação de projetos em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS serão fixadas de acordo com o disposto no parágrafo único do artigo 5º desta lei complementar.

Artigo 51 – Não sofrerão os efeitos desta lei complementar, os projetos de loteamentos já encaminhados à apreciação da Prefeitura Municipal de Santos, em qualquer estágio.

Artigo 52 – As despesas decorrentes com a execução desta lei complementar correrão por dotações próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 53 – Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário.

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

- Lei Complementar nº 111, de 21 de dezembro de 1993 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, cria novas ZEIS 1 e 2, e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 147, de 9 de novembro de 1994 – Desafeta áreas de bens públicos, revoga e altera traçado em parte do Plano Viário do bairro do Estuário.

- Lei Complementar nº 154, de 26 de dezembro de 1995 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, altera delimitação da ZEIS 1 – Alemoa e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 194, de 12 de dezembro de 1995 – Altera o parágrafo 3º do artigo 22 da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, com a redação que lhe deu o artigo 6º da Lei Complementar nº 111, de 21 de dezembro de 1993.

- Lei Complementar nº 208, de 1º de março de 1996 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, alterando delimitação das Zonas especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 – Torquato Dias e Vila Progresso.

- Lei Complementar nº 215, de 24 de abril de 1996 – Altera delimitação e a classificação de áreas das Zonas especiais de Interesse Social instituídas pela Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.

- Lei Complementar nº 228, de 13 de agosto de 1996 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992 e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 231, de 30 de agosto de 1996 – Cria nova ZEIS 1, no bairro do Jardim São Manoel e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 233, de 30 de agosto de 1996 – Cria nova ZEIS 2 e dá outras providências.

Nota: A republicação de Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, em cumprimento ao Artigo 2º da lei Complementar nº 228, de 13 de agosto de 1996 – atualizada até 06 de setembro de 1996 (*) – com os respectivos quadros e mapa, contempla todas as alterações introduzidas pelas leis complementares acima referidas.

(*) Publicada no “D. O Urgente”, em 18 de setembro de 1996.

- Lei Complementar nº 397, de 13 de junho de 2000 – Cria nova ZEIS 2, na Vila Pantanal, situada no bairro do Saboó e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 398, de 13 de junho de 2000 – Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, e dá outras providências.

- Lei Complementar nº 427, de 18 de maio de 2001 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social.

- Lei Complementar nº 457/02, de 28 de maio de 2002 – Altera o Anexo I da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.
- Lei Complementar nº 479, de 18 de dezembro de 2003 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 558, de 28 de dezembro de 2005 – Altera o Anexo I da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.
- Lei Complementar nº 591, de 28 de dezembro de 2006 – Altera dispositivos da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, que dispõe sobre a criação de Zonas Especiais de Interesse Social -ZEIS, estabelece normas para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social – EHIS, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 646, de 30 de dezembro de 2008 – Altera o Anexo I da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.
- Lei Complementar nº 775, de 23 de julho de 2012 – Altera dispositivos e os Anexos I a V da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992, e cria o Anexo VI - Descrição das Zonas Especiais de Interesse Social.
- Lei Complementar nº 821, de 27 de dezembro de 2013 – Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos, e revoga os incisos I e II do artigo 1º, e o inciso I do artigo 29, da Lei Complementar nº 53, de 15 de maio de 1992.