



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	72
PROC.	148/2019
C.M.	

LEI COMPLEMENTAR Nº 910

De 16 de agosto de 2019

Autógrafo nº 271/19 - Projeto de Lei Complementar nº 004/19

Iniciativa: Prefeitura Municipal de Araraquara

Estabelece e regula a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, e de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal, em sessão ordinária de 13 (treze) de agosto de 2019 (dois mil e dezenove), promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta lei complementar estabelece e regula o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, promovida pelo poder público municipal em Áreas Públicas Patrimoniais ou em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), para execução de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 2º Para fins desta lei complementar, considera-se:

I - área bem localizada: é aquela inserida na trama urbana dotada de infraestrutura básica (redes de água, esgoto, drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.), ampla acessibilidade por transporte público coletivo e com oferta de empregos;

II - área patrimonial: área pública proveniente de parcelamento do solo, por doação ou outra forma de aquisição, e que integra o patrimônio público como bem de uso especial;

III - condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes;

IV - Conjunto Residencial de Interesse Social (Cris): é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas ou geminadas, organizadas horizontalmente, em parcelamento do solo em conjunto habitacional, ou em condomínio de lotes, sendo permitido em qualquer zona de uso, integrado a um sistema de infraestrutura existente, implantado exclusivamente pelo poder público municipal, com recursos próprios ou advindos do poder público estadual ou federal;



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	78
PROC.	148/2019
C.M.	

V - fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a composição entre a área exclusiva da unidade privativa e a área de uso comum que é atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta;

VI - Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada:

VII - Habitação de Interesse Social 1 (HIS 1): destinada a famílias com renda familiar mensal máxima de até 3 (três) salários mínimos;

VIII - infraestrutura urbana: consiste na rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, luz domiciliar, iluminação pública, pavimentação de vias e drenagem de águas pluviais;

IX - loteamento misto: é o loteamento que comporta, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial;

X - lote: imóvel autônomo ou uma unidade imobiliária, servido de toda infraestrutura básica; e

XI - moradia digna: é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA CRIS

Art. 3º Somente será permitido o parcelamento do solo para Cris na zona urbana, definida pela Lei nº 8.095, de 10 de dezembro de 2013, que fixa o perímetro urbano do Município de Araraquara.

Parágrafo único. Ficam isentos da destinação de área pública os lotes resultantes de parcelamento do solo que, naquela ocasião, já tenham realizado a destinação, facultada ao Município a solicitação de abertura de vias quando se tratar de diretrizes de área.

Art. 4º São diretrizes para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para implantação de Cris:

I - implantação, pelo poder público municipal, para o atendimento dos munícipes que auferam até ½ (meio) salário mínimo de renda per capita;



FLS.	79
PROC.	148/2019
C.M.	

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

II - incentivo à edificação de construções sustentáveis visando a reduzir emissões de gases de efeito estufa, o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais e habitacionais;

III - adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o deslocamento ativo;

IV - incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

V - aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

VI - promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios, com oferta de serviços públicos e empregos;

VII - instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial, na forma de loteamentos mistos, em conformidade com o desenvolvimento urbano sustentável;

VIII - simplificação das regras de aprovação, de parcelamento, de uso e de ocupação do solo, de modo a oportunizar a demanda excluída do sistema de financiamento subsidiado, garantindo a produção habitacional de interesse social no Município; e

IX - ampliação das áreas de circulação de pedestres, de modo a proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica; ou

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE CRIS

Art. 6º A tipologia de Cris, de categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, não possui fechamento de muro do seu perímetro, possui acessos internos predominantemente destinados a pedestres e bolsões de estacionamento para moradores e visitantes.



FLS.	75
PROC.	148/2019
C.M.	02

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 7º Para fins de cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) e do Índice de Ocupação (IO) aplicam-se as definições estabelecidas no art. 128 da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014.

Art. 8º O Índice de Permeabilidade (IP) será de 20% (vinte por cento) e o Índice de Cobertura Vegetal (ICV), de 10% (dez por cento) da área do lote ou área exclusiva da unidade privativa.

Art. 9º São parâmetros urbanísticos para a implantação de Cris:

I – implantação por meio das modalidades de loteamento ou de condomínios urbanísticos ou de condomínio de lotes de acordo com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II – composição por lotes mínimos de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de 6,5 m (seis metros e cinquenta centímetros), para lotes de meio de quadra e de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 7 m (sete metros), para lotes de esquina;

III - fração ideal do condomínio urbanístico de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), considerando como área privativa mínima 80 m² (oitenta metros quadrados), incluídas áreas privativas construídas, não construídas ou livres e vagas de estacionamento, quando houver;

IV - observância dos seguintes recuos:

a) recuo mínimos de 4 m (quatro metros) frontal e 2 m (dois metros) de fundo quando confrontando com vias públicas;

b) recuo lateral ou de fundos de 1,5 m (um metro e meio) quando houver abertura (janela ou porta) entre lotes;

c) as edificações voltadas aos acessos internos ao conjunto ficam desobrigadas dos recuos frontais.

V - implantação de acessos de pedestres e de veículos, nos termos seguintes:

a) implantação de bolsões de estacionamento, cujas vagas para veículos automotores observarão a proporção mínima 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades habitacionais, com dimensões mínimas de 4 m (quatro metros) por 2,5 m (dois metros e meio);

b) os acessos internos às unidades serão por meio de vias de pedestres;

c) os acessos internos atenderão às normas de acessibilidade previstas na Norma Brasileira (NBR) 9.050; e

d) para o atendimento emergencial a todas as edificações, o acesso terá largura mínima igual a 5 m (cinco metros) em trechos retos e 5,5 m (cinco metros e meio) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6 m (seis metros).



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	76
PROC.	142/2019
C.M.	

Art. 10. As áreas comuns do Cris, tais como áreas de convivência, de lazer, pátios semiprivados, jardins, acessos internos, dentre outras, serão gerenciadas pela Administração Municipal, sendo vedada sua ocupação individual e informal.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO CRIS E DO REGISTRO

Art. 11. A aprovação da implantação do Cris considerará o caráter evolutivo construtivo para as unidades autônomas, cuja implantação geral abrangerá duas etapas: a fase embrião, com as instalações mínimas necessárias de habitabilidade, e a fase final, com a unidade habitacional completa.

Art. 12. A Administração Municipal fiscalizará todas as obras em andamento, de forma que elas sejam executadas de acordo com o projeto devidamente aprovado e com o alvará de construção concedido.

Art. 13. Após a conclusão da obra de edificação da fase embrião, o responsável pela obra é obrigado a fazer a devida comunicação à Administração Municipal, por meio de requerimento e expedição do “habite-se”, sem o qual nenhum edifício poderá ser utilizado para qualquer finalidade.

Parágrafo único. O “habite-se” será concedido em caráter parcial nos conjuntos de condomínio de lotes e loteamentos.

Art. 14. Cabe ao solicitante, proprietário ou possuidor do imóvel, o registro da construção no Cartório de Imóveis do Município de Araraquara.

§ 1º Na constituição de condomínio, deverão ser emitidas matrículas de área privativa e matrículas de área comum.

§ 2º No registro de Cris deverá constar expressamente na matrícula que é vedada a possibilidade de anexação e desmembramento dos lotes.

Art. 15. Para a aprovação e a expedição da fase final, os procedimentos seguem os ditames deste capítulo, nos moldes do qual será expedido o “habite-se” total da construção.

CAPÍTULO V DO PATRIMÔNIO FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO PÚBLICO PARA HABITAÇÃO

Art. 16. Será destinado 1/3 (um terço) das áreas patrimoniais definidas na Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, e constantes no Anexo IV da Lei Complementar nº 858, de 20 de outubro de 2014, resultantes de parcelamento do solo e doadas ao Município, para a implantação de CRIS.



FLS.	77
PROC.	148/2019
C.M.	

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§ 1º As áreas patrimoniais poderão ser doadas fora dos limites da gleba a ser parcelada e poderão ser revertidas em recursos ou obras destinadas a implantação de Cris.

§ 2º O valor considerado para esta operação será apurado através de avaliação oficial do Município, considerando o valor de mercado local como se concluída e urbanizada a área a ser parcelada.

§ 3º Caso o promotor do empreendimento opte pela doação de terreno ou terrenos para a produção de Cris, sua avaliação deverá ser aprovada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos e Diretrizes Urbanísticas (Grapoara), após a avaliação da localização do terreno proposto, da existência de passivos ambientais ou fundiários e da adequação do terreno em relação aos aspectos legais, urbanísticos e edifícios, entre outros.

§ 4º No caso de obtenção de recursos descritos no § 1º deste artigo, estes deverão ser encaminhados exclusivamente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e ter destinação restrita a implantação de Cris.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO PATRIMÔNIO FUNDIÁRIO E IMOBILIÁRIO PÚBLICO PARA HABITAÇÃO

Art. 17. A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação tem como objetivo a constituição de uma reserva de terras e imóveis públicos bem localizados para a implementação da política habitacional de interesse social do Município, por meio de aprimoramento dos mecanismos de aquisição e gestão.

Art. 18. A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação deve ser implementada com a estruturação de um Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário e Fundiário para Fins Habitacionais, a partir das seguintes diretrizes:

I - articulação entre os órgãos responsáveis pela aprovação de parcelamento, fiscalização, aquisição, utilização e gestão dos imóveis e terrenos na Prefeitura;

II - articulação entre os órgãos públicos e cartórios de registro de imóveis;

III - padronização das nomenclaturas, procedimentos e critérios de registro, controle e avaliação imobiliária entre os órgãos municipais; e

IV - destinação de imóveis públicos prioritariamente para a produção de Cris.

Art. 19. A Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação reúne as seguintes estratégias:



FLS.	78
PROC.	148/2019
C.M.	

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

I - dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas necessárias para a abatimento do déficit habitacional, com produção de novas habitações em Cris para o atendimento dos munícipes que auferam até $\frac{1}{2}$ (meio) salário mínimo de renda per capita;

II - prospecção de imóveis que sejam adequados para a promoção de Cris;

III - levantamento, quantificação e caracterização do patrimônio imobiliário administrado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Coordenadoria de Habitação e monitoramento dos terrenos e imóveis em processo de disponibilização para Cris; e

IV - levantamento, monitoramento e controle das transferências de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (Cuem), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), Termos de Permissão de Uso (TPU) ou quaisquer outros instrumentos utilizados administrativamente para promover a regularização da posse ou da propriedade.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. A Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 5º

II - Área verde: Área Pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, com predomínio de vegetação nativa, natural ou recuperada, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção aos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitida a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades. Integra o patrimônio Municipal como bem de uso comum do povo;

III - Área Institucional: Área Pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, destinada à implantação de equipamentos comunitários e de demais edificações em atendimento aos direitos sociais previstos no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil, vedada alteração de destinação, integra o Patrimônio Público como bens de uso especial;

IV -

a) Permissão de uso concedida pelo Município a entidades sem fins lucrativos, como associações de bairro, entidades reconhecidas de assistência ou assistencialismo social, bem como para fins de habitação de interesse social;

b) Concessão de uso ou alienação, onerosa ou não, para fins de habitação de interesse social ou fomento à atividade econômica.”
(NR)

Art. 21 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

FLS.	79
PROC.	147/2019
C.M.	002

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 16 (dezesesseis) dias do mês de agosto do ano de 2019 (dois mil e dezenove).


EDINHO SILVA
Prefeito Municipal


JULIANA PICOLI AGATTE
Secretária de Gestão e Finanças

Publicada na Coordenadoria Executiva de Justiça e Cidadania, na data supra.


MARINA RIBEIRO DA SILVA
Coordenadora Executiva de Justiça e Cidadania

Arquivada em livro próprio 01/2019. ("RAP").