



LEI Nº 3.403 /2011.

Institui o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ delibera e eu sanciono a seguinte Lei.

### Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Em atendimento à Lei Federal 11.124 de 16 de junho de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e em consonância com as disposições da Lei Municipal 3.278, de 29 de setembro de 2009, a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS será regulada de acordo com este Plano Local.

Art. 2º Para fins de disposto nesta Lei consideram-se:

- I – Assentamentos precários: todas as áreas que demandam a ação do poder público quanto ao atendimento de necessidades habitacionais e que possuem as seguintes características: ocupação clandestina ou irregular de área pública ou privada, condições urbanísticas e de infra-estrutura insatisfatórias e presença majoritária de população de baixa renda;
- II – Assentamentos precários consolidáveis: quando o assentamento apresenta condições favoráveis à recuperação urbanística e ambiental e ao reordenamento urbano, podendo haver necessidade de remoções para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, viabilizar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação;
- III – Assentamentos precários não-consolidáveis: constituem núcleos em que, por situações diversas, a recuperação urbanística torna-se inviável, devendo ser promovido o reassentamento das famílias residentes no local;
- IV – Déficit habitacional ou déficit quantitativo: consiste no cálculo da necessidade de produção de novas habitações, para reposição ou para incremento do estoque de domicílios, que não oferece as condições básicas de moradia;
- V – Inadequação habitacional ou déficit qualitativo: constituído pelas habitações que não proporcionam a seus moradores condições desejáveis de habitabilidade, mas que não implica na necessidade de construção de novas unidades;
- VI – Déficit habitacional por demanda demográfica futura: consiste no cálculo da demanda por novas moradias, a partir do crescimento demográfico do Município para os próximos quinze anos;



VII – Urbanização simples: quando o assentamento apresenta baixa ou média densidade, com vias de circulação de traçado regular e a necessidade de obras de infra-estrutura urbana apresenta baixa complexidade para sua realização;

VIII – Urbanização complexa: quando o assentamento apresenta alto grau de densidade, com traçado viário irregular e com a necessidade de realização de complexas obras de infra-estrutura urbana;

IX – Remanejamento: quando a reconstrução das unidades habitacionais ocorre nos limites do assentamento precário que está sendo urbanizado;

X – Reassentamento: quando a reconstrução das unidades é realizada em outro local, preferencialmente próximo ao assentamento precário de origem.

Art. 3º Faz parte desta Lei como anexo o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Macaé na íntegra.

## Capítulo II

### DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 4º O Plano Local de Habitação tem como fundamento os seguintes princípios:

I – O direito à cidade para todos, compreendendo, conforme o Plano Diretor de Macaé em seu Art. 6º, inciso III, o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II – A função social da cidade e da propriedade, conforme o Art. 182 da Constituição Federal, regulamentado pelo Estatuto da Cidade e ratificado pelo Plano Diretor Municipal;

III – A sustentabilidade, entendida como o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

IV – O reconhecimento da habitação como direito básico social da população;

V – A compatibilidade e integração com as políticas habitacionais de âmbito federal e estadual, bem como com as demais políticas setoriais do município, em particular com as políticas de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, conforme o estabelecido no Art. 4º da Lei Federal 11.124;

VI – A gestão democrática e participativa da política habitacional, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento;

VII – O reconhecimento da existência de demandas específicas e diferenciadas, tais como o significativo número de famílias chefiadas por mulheres, a população portadora de necessidades especiais e a população idosa.

4



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

Art. 5º Para o pleno atendimento dos objetivos da política habitacional do município, o Plano Local de Habitação de Interesse Social estabelece como suas diretrizes:

- I – Orientar as ações do Poder Público Municipal, de modo a assegurar às famílias, especialmente as de menor renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação;
- II – Interferir nas políticas fundiárias, incluindo a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como forma de viabilizar o acesso a terra urbanizada e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- III – Promover a regularização de assentamentos precários consolidados, priorizando o reassentamento das famílias residentes em áreas insalubres, de risco de vida ou de preservação ambiental, através de ações integradas com os demais órgãos de entidades da administração pública;
- IV – Proporcionar a melhoria das condições de habitabilidade das moradias existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infra-estrutura urbana e aos acessos a serviços urbanos essenciais;
- V – Propor mecanismos de controle e fiscalização visando coibir a ocupação irregular de novas áreas, articulando-se com os órgãos e entidades municipais responsáveis;
- VI – Proporcionar a melhoria constante da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;
- VII – Garantir a diversificação dos programas e dos mecanismos de financiamento como forma de facilitar o acesso a terra urbanizada e à habitação digna para a população de menor renda;
- VIII – Estabelecer mecanismos de cotas nos programas e projetos habitacionais, para idosos, pessoas portadoras de necessidades especiais e famílias chefiadas por mulheres em situação de vulnerabilidade, visando garantir o atendimento diferenciado e adequado às necessidades específicas dessas demandas;
- IX – Priorizar o atendimento de mulheres em situação de vulnerabilidade e suas famílias nos programas e projetos das políticas municipal de habitação;
- X – Proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações de interesse social, atendendo, de forma direta, à população mais vulnerável, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;
- XI – Garantir a captação e a disponibilização de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social, utilizando-se de fontes privadas e governamentais, incluindo aquelas externas ao Município;
- XII – Primar pela sustentabilidade econômica e financeira dos programas e projetos implementados;
- XIII – Atuar de forma integrada com as políticas públicas específicas nas intervenções de urbanização dos assentamentos precários, com vistas a garantir o acesso da população em situação de vulnerabilidade a serviços, programas, projetos e benefícios de saúde, educação, assistência social,



geração de emprego e renda, proteção ambiental e outros que se fizerem necessários de acordo com as características de cada assentamento;

XIV – Estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil organizada na promoção e execução de projetos compatíveis às diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

XV – Promover o uso habitacional prioritariamente nas áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana, visando à redução dos custos de urbanização dos programas habitacionais de interesse social;

XVI – Utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público Municipal para implantação de projetos habitacionais de interesse social;

XVII – Estabelecer canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional;

XVIII – Incentivar a pesquisa e a incorporação de novas tecnologias e formas alternativas de construção, utilizando-se de processos inovadores que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral.

Art. 6º O Plano Local de Habitação tem como objetivo geral reverter o processo de segregação sócioespacial na cidade, através da oferta de áreas, do incentivo e indução à produção habitacional dirigida à população de menor renda, bem como pela urbanização e regularização dos assentamentos precários existentes.

Art. 7º Constituem objetivos específicos deste Plano:

I – Eliminar situações de risco de domicílios localizados em áreas impróprias à ocupação humana;

II – Recuperar e preservar o estuário do Rio Macaé, o canal Macaé-Campos, as lagoas costeiras e demais áreas de interesse ambiental comprometidas com ocupações irregulares;

III – Integrar, dentro do possível, os assentamentos precários ao conjunto da cidade, através da implementação de projetos de urbanização e de regularização fundiária;

IV – Garantir na elaboração dos Planos de Urbanização de assentamentos precários, além do conteúdo estabelecido no Plano Diretor Municipal, a previsão de equipamentos urbanos e comunitários tais como, creches, escolas, postos de saúde, áreas de lazer e centros de convivência, em atendimento à necessidade local identificada;

V – Conceder os títulos de propriedade da terra ou das unidades habitacionais, preferencialmente às mulheres;

VI – Suprir, dentro do possível, o déficit habitacional do Município para população de 0 a 5 salários mínimos;

VII – Criar estoque de terras para provisão de novas unidades habitacionais;

A



- VIII – Eliminar situações de risco e insalubridade nas habitações da população de menor renda;
- IX – Propiciar e garantir a participação da população moradora dos assentamentos precários, entidades de classe, sindicais e empresariais ligadas ao setor habitacional na definição das ações e prioridades e no controle social dos programas habitacionais;
- X – Articular com instituições reconhecidas de Educação Profissionalizante a formação de mão-de-obra feminina para a construção civil, especialmente voltada para produção habitacional de interesse social;
- XI – Articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando à otimização dos recursos disponíveis.

### Capítulo III DAS LINHAS PROGRAMÁTICAS DE AÇÃO

Art. 8º Para atender aos objetivos deste Plano são estabelecidas as seguintes linhas programáticas de ação:

- I – Urbanização e regularização de assentamentos precários: Relaciona-se tanto com o déficit qualitativo como quantitativo, e compreende desde obras para eliminar situações de risco e de insalubridade até a urbanização integral dos assentamentos precários. Visa também à regularização fundiária e urbanística dos mesmos, integrando-os à legalidade urbana;
- II – Provisão e adequação habitacional: Relaciona-se principalmente ao atendimento do déficit quantitativo de moradias, compreendendo a produção de novas unidades habitacionais e a melhoria das condições de habitabilidade de unidades existentes;
- III – Ações normativas e institucionais: Referem-se alterações nas leis e normas habitacionais e urbanas de âmbito municipal e à melhoria nos recursos materiais e humanos, nos procedimentos e na gestão administrativa das instituições públicas envolvidas.

Art. 9º Definem-se como metas de urbanização e regularização de assentamentos precários:

- I – Promover a remoção dos assentamentos precários não-consolidáveis;
- II – Promover a realocação dos domicílios localizados em situação de risco dos assentamentos precários consolidáveis e identificados como prioritários pela Defesa Civil;
- III – Promover a realocação dos domicílios localizados em Faixa Marginal de Proteção – FMP;
- IV – Promover a integração urbanística dos assentamentos precários consolidáveis;
- V – Promover a regularização fundiária dos assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização;

Art. 10 Definem-se como metas de provisão e adequação habitacional: H



- I – Reduzir o déficit quantitativo;
- II – Atender à demanda por novas moradias para realocação de famílias;
- III – Levantar os domicílios que necessitam de melhorias habitacionais;
- IV – Delimitar com ZEIS áreas vazias dotadas de infra-estrutura para atender a famílias em situação de vulnerabilidade social.

Art. 11 Definem-se como metas normativas e institucionais:

- I – Elaborar Planos de Trabalho para intervenção os assentamentos precários;
- II – Elaborar Planos de Urbanização Projetos de Regularização Fundiária para integração dos assentamentos precários;
- III – Elaborar legislação específica para os assentamentos urbanizados ou em processo de urbanização;
- IV – Consolidar em legislação municipal específica os procedimentos para promoção de regularização fundiária no Município;
- V – Elaborar legislação específica de regulamentação dos instrumentos da política urbana instituídos pelo Plano Diretor, prioritariamente àqueles que facilitam o acesso da população de menor renda a terra urbanizada.
- VI – Elaborar cadastro georreferenciado dos imóveis passíveis de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsório e do imposto predial e territorial progressivo no tempo, a fim de destinar os imóveis desapropriados com títulos da dívida pública para produção de habitação de interesse social.
- VII – Criar um sistema de banco de dados de áreas públicas, identificando imóveis aptos a viabilizar programas habitacionais;
- VIII – Estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos, bem como procedimentos de aprovação, específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social, como forma de incentivo à participação da iniciativa privada na produção habitacional;
- IX – Implantar Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Habitação de Interesse Social, de forma a agilizar os processos de aprovação de parcelamento do solo e edificações;
- X – Consolidar o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social como instância participativa, ampliando a presença do governo e da sociedade civil organizada em sua composição;
- XI – Ampliar a capacitação de técnicos e lideranças políticas e comunitárias envolvidos com a questão habitacional, visando melhorar o desempenho na aplicação e cumprimento dos objetivos fixados neste Plano;

R1



- XII – Dotar o órgão responsável pela implementação da PMHIS de infra-estrutura adequada ao atendimento da demanda;
- XIII – Estabelecer convênios com entidades de classe e acadêmicas para assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais de menor renda;
- XIV – Implementar os instrumentos previstos no Plano Diretor para facilitar o acesso a terra urbanizada e viabilizar programas habitacionais de interesse social;
- XV – Atualizar e disponibilizar informações referentes aos assentamentos precários para todos os setores da Administração Pública Municipal, e para a população em geral;
- XVI – Criar um sistema de elegibilidade e priorização de intervenções em assentamentos precários.

#### Capítulo IV

### DOS PROGRAMAS E PROJETOS

#### Seção I

#### Macaé sem favelas

Art. 12 O Programa Macaé sem Favelas é especialmente voltado para o atendimento das famílias de menor renda localizadas em assentamentos precários e envolve ações de urbanização, realocação de famílias, recuperação ambiental das áreas degradadas pela ocupação desordenada, bem como outras ações de trabalho social, com o objetivo de garantir condições para o exercício da participação comunitária e para a melhoria da qualidade de vida das famílias.

Art. 13 As intervenções propostas pelo Programa têm como objetivo assegurar:

- I – A aplicação de medidas para a estabilização da expansão da ocupação da área;
- II – O atendimento exclusivo à área de intervenção definida;
- III – A melhoria das relações funcionais do assentamento precário em relação ao tecido urbano em que se insere;
- IV – O atendimento a todas as necessidades básicas diagnosticadas na área, especialmente em relação à eliminação de situações de risco;
- V – A adoção de medidas de desadensamento, quando for o caso, visando eliminar a subnormalidade habitacional;
- VI – A regularização, na medida do possível, do ponto de vista jurídico-fundiário do assentamento, em favor das famílias moradoras;
- VII – A adequação do sistema viário, de forma a possibilitar acesso a serviços públicos e atendimento emergenciais;



VIII – A melhoria da qualidade de vida das famílias, por meio da execução de trabalho técnico-social, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecer os vínculos familiares e comunitários e viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços.

Art. 14 O Programa Macaé sem Favelas será desenvolvido considerando as seguintes etapas:

I – Reassentamento ou remanejamento: consiste na construção de novas unidades habitacionais para atender à necessidade de remoção dos domicílios localizados em situações de risco, áreas de preservação ambiental ou para efeito de desadensamento do assentamento, além dos domicílios localizados em assentamento precários não consolidáveis, constituindo nesses casos, situações de reassentamento total.

II – Urbanização: compreende a execução de obras para implantar infraestrutura de saneamento, viabilizar a circulação interna e externa ao assentamento e eliminar as situações de risco, com vistas à melhoria das condições de habitabilidade da população residente e integração do assentamento com o entorno.

III – Regularização fundiária: visa à titulação dos moradores, de forma a integrá-los à legalidade urbana, garantindo uma fração mínima de solo por família que permite a regularização da moradia com padrões de habitabilidade adequados.

IV – Trabalho técnico social: consiste no conjunto de ações educativas planejadas pelo Município, adequadas à realidade sócio-econômica e cultural da comunidade sob intervenção, com o intuito de promover a mobilização e organização comunitária, a educação sanitária e ambiental, à capacitação profissional e/ou geração de trabalho e renda, tendo como objetivo a criação de mecanismos capazes de viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implementação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade dos grupos sociais atendidos, bem como incentivar a participação da comunidade na gestão do empreendimento, garantindo sua sustentabilidade.

V – Recuperação ambiental: tem o objetivo de auxiliar na redução ou prevenção da degradação do ambiente, envolvendo várias soluções como a correção dos processos já instalados e o tratamento das áreas marginais dos canis e do Rio Macaé.

Art. 15 O Programa Macaé sem Favelas será implantado inicialmente nos assentamentos precários identificados no Diagnóstico das Necessidades Habitacionais anexo a esta Lei e seguirá o cronograma apresentado a seguir:

I – Até o final de 2013:

- a) ZEIS Nova Holanda (parte);
- b) ZEIS Nova Esperança;
- c) ZEIS Complexo da ajuda;
- d) ZEIS Fronteira (parte);
- e) ZEIS Águas Maravilhosas;
- f) ZEIS Lagomar (parte);

h





g) SPA Ilha Leocádia.

II – Até o final de 2017:

- a) SRU Morobá;
- b) SRU Nova Horizonte;
- c) SRU Morro de Santana;
- d) SRU Morro de São Jorge;
- e) SRU Favela da Linha;
- f) ZEIS Lagomar;
- g) ZEIS Nova Holanda;
- h) ZEIS Barra de Macaé;

III – Até final de 2024:

- a) SRU Botafogo;
- b) SRU Novo Botafogo;
- c) SRU Morro do Lazaredo;
- d) SRU Alto dos Cajueiros;
- e) ZEIS Piracema;
- f) ZEIS Malvinas;
- g) ZEIS Fronteira.

Parágrafo único. A priorização das intervenções nos assentamentos levou em conta, dentre outros aspectos, os projetos e obras já iniciados, os assentamentos com situações de maior risco, a previsão ou garantia de recursos para execução das obras e a interface com outros projetos do governo Municipal.

Seção II  
Lotes Urbanizados

Art. 16 Nas zonas especiais de interesse social definidas por lei será permitido aos proprietários de áreas executarem projetos de loteamentos com parâmetros urbanísticos diferenciados, conforme previsto em lei municipal específica.

§ 1º Caberá à Secretaria Municipal de habitação orientar a elaboração dos projetos, de acordo com as diretrizes da política habitacional do município e do planejamento da cidade, acompanhar a sua aprovação na Prefeitura, agilizando os trâmites burocráticos e fiscalizar as obras.

§ 2º O empreendedor assume todos os custos do investimento e compromete-se a fazer a transferência de parte dos lotes produzidos ao Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social, que serão destinados a inscritos no cadastro com renda de até três salários mínimos.

Seção III  
Atendimento ao cadastro da SEMHAB

Art. 17 Para os inscritos no cadastro da SEMHAB serão desenvolvidos projetos habitacionais para atender às famílias com renda até cinco salários mínimos, conforme disposto na Lei Municipal nº 3278/2009 e considerando os seguintes aspectos:

41



I – As unidades habitacionais deverão possuir em média 42,00m<sup>2</sup>, podendo ser produzidas pelo Poder Público Municipal e também através de parceria com a iniciativa privada;

II – Fica a cargo do Município a aquisição de área por desapropriação ou por outros meios previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor e sua destinação para habitação de interesse social;

III – O investimento em infra-estrutura poderá ser compartilhado entre o Município e o empreendedor, que assumirá os custos referentes à construção das unidades habitacionais, comprometendo-se a fazer a transferência de parte delas ao Fundo Municipal da Habitação de Interesse Social;

IV – As unidades destinadas ao Poder Público serão direcionadas a inscritos no cadastro com renda de até três salários mínimos, preferencialmente, obedecidas as diretrizes da PMHIS, e as unidades restantes serão vendidas diretamente pelo parceiro para as famílias com renda acima de três salários mínimos.

#### Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 18 A primeira avaliação do PLHIS deverá ser executada até o final de 2013, por ocasião da definição do próximo Plano Plurianual – PPA e incluirá a verificação do esforço despendido pelos diversos órgãos que, direta e indiretamente, compõem o ambiente institucional no qual se desenvolvem as ações de habitação.

§ 1º Após a primeira revisão estabelecem-se novos prazos que compatibilizam a avaliação das ações desenvolvidas no PLHIS com a programação da elaboração do PPA, a saber:

I – Segunda revisão correspondendo ao período de 2014 a 2017.

II – Terceira revisão correspondendo ao período de 2018 a 2021.

III – Quarta revisão correspondendo ao período de 2022 a 2024.

§ 2º A avaliação anual do PLHIS deverá ser prevista como parte integrante e obrigatória das etapas que compõem o ciclo orçamentário de gestão da ação governamental.

§ 3º A integração do PLHIS com os outros dois componentes do sistema orçamentário, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei de Orçamento Anual, também deverá ser observada, pois serve como ferramenta capaz de minimizar as distorções orçamentárias e financeiras na alocação e na disponibilidade de recursos.

Art. 19 As disposições desta lei podem ser regulamentadas por Decretos baixados pelo Chefe do Poder Executivo Municipal ou ainda por Portarias expedidas pelo Presidente do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, devidamente autorizado por pelo menos dois terços dos seus membros.



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

Parágrafo único. No prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei a SEMHAB apresentará estudo propondo solução para a ZEIS da Piracema, indicada no anexo Plano Local de Habitação de Interesse Social, podendo o Chefe do Poder Executivo Municipal determinar a intervenção na área para fins de aplicação do parcelamento compulsório previsto na Política Nacional de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 12 de dezembro de 2011.

RIVERTON MUSSI RAMOS  
Prefeito

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Publicação                     | O Debate |
| Edição N°                      | 7645     |
| Data                           | 14/12/11 |
| pág.                           | 12       |
| Fiança Fundiária - MAT. 27.405 |          |
| S. F. VIDOR                    |          |