

Processo n. 2.939/2017.

Interessado: JOÃO FERREIRA RAMOS.

Parecer Jurídico

Ementa: Incorporação de área à Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3. Interesse social. Implantação de equipamentos públicos e comunitários. Recuperação de áreas verdes. Artigo 5º, *caput*, da Lei Municipal n. 1.568, de 9 de setembro de 2010. Decreto. Possibilidade.

Trata-se de requerimento formulado por João Ferreira Ramos, devidamente qualificado nos presentes autos, para que uma área medindo 94.154,60 m² (noventa e quatro mil, cento e cinquenta e quatro vírgula sessenta metros quadrados), conforme Mapa e Memorial Descritivo inclusos, “seja incorporada à Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3, onde está situado o Setor Vila São Pedro, a fim de atender ao interesse social, bem como de serem implantados equipamentos públicos e comunitários, além de promover a recuperação de áreas verdes, nos termos da norma contida no *caput*, do artigo 5º, da Lei Municipal n. 1.568, de 9 de setembro de 2010”.

É o sucinto relatório. Segue nossa manifestação.

Inicialmente, é preciso esclarecer que, segundo Hely Lopes Meirelles¹:

... as zonas especiais de interesse social são aquelas onde as circunstâncias de fato autorizam ou determinam tratamento diferenciado, mais simples, menos elitista, dos índices urbanísticos, de maneira a assegurar o direito à moradia, inserido no artigo 6º, da Constituição Federal, pela Emenda Constitucional n. 26/2000.

A Medida Provisória n. 759/2016, convertida na Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, prevê, em seu artigo 18, que:

Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

O § 1º, do referido artigo, conceitua a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS nos seguintes termos:

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Pelo artigo 5º, da Resolução Recomendada n. 34/2005, do Ministério das Cidades, a instituição das Zonas Especiais, considerando o interesse local, pressupõe os seguintes propósitos:

- I - destinar áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;
- II - demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;
- III – demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;
- IV - demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;
- V - definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;

¹ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 15ª edição. São Paulo: Malheiros, 2007.

VI - definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas;

VII – demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

No âmbito específico do Município de Nerópolis, nesse Estado de Goiás, deve ser ressaltada a Lei n. 1.568, de 9 de setembro de 2010, que “dispõe sobre as Zonas de Interesse Social-ZEIS e dá outras providências”.

Em seu artigo 1º, a referida Lei já estabelece que:

Art. 1º - Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas delimitadas com o propósito de o Poder Público sobre elas promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda, regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situado em áreas de domínio público ou privado e regulamenta os artigos 125 a 131 e 180 e 181 da Lei 1.472, de 29/12/08 – PDD - Plano Diretor Democrático.

Parágrafo 1º - Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população de baixa renda que vive em condições de habitabilidade precária e que não possua outro imóvel no município.

Parágrafo 2º - Considera-se população de baixa renda as famílias com renda familiar média inferior a 5 (cinco) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

Parágrafo 3º - Considera-se demanda habitacional prioritária a parcela da população que deverá ser atendida preferencialmente pelo Poder Público Municipal com habitação de interesse social através de programas públicos destinados as famílias que vivem em condições de habitabilidade precária ou que tenham renda familiar média de até 2 (dois) salários mínimos ou seu sucedâneo legal.

O artigo 2º prescreve os objetivos da ZEIS, nos seguintes termos:

Art. 2º - As Zonas Especiais de Interesse Social tem por objetivos:

I – estabelecer uma destinação social a propriedade urbana;

II – melhorar a qualidade de vida nas áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda, através da urbanização e regularização fundiária e urbanística, incorporando-as ao sistema urbano da cidade;

III – induzir o uso e ocupação das áreas urbanas não utilizadas e subutilizadas, para fins de habitação de interesse, de modo a ampliar a oferta e garantir o acesso à terra urbana para a população de baixa renda;

IV – assegurar o direito a moradia a população de baixa renda;

V – estabelecer condições dignas de habitabilidade mediante investimentos em serviços e equipamentos urbanos e comunitários;

VI – propiciar a preservação, a proteção e a recuperação ambiental de áreas urbanas;

VII – corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias a habitação;

VIII – constituir sistemas de gestão democrática na cidade, através de participação da comunidade local.

Nos termos do artigo 3º, da citada Lei Municipal n. 1.568/2010, as “Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS serão instituídas por esta lei e regulamentadas também por Decreto, em cada caso concreto”.

No Município de Nerópolis, de acordo com o artigo 4º, da Lei *sub examine*, as ZEIS podem ser classificadas em:

I – Zona Especial de Interesse Social correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, passíveis de regularização;

II – Zona Especial de Interesse Social II, correspondente as áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais;

III – Zona Especial de Interesse Social III, correspondente as glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso a camada da população de menor poder aquisitivo.

Para o caso em tela, torna-se fundamental a constatação do disposto no *caput*, do artigo 5º, da Lei Municipal n. 1.568/2010, *verbis*:

Art. 5º - O Poder Executivo Municipal poderá, através de decreto municipal, retificar do perímetro das ZEIS, bem como incorporar ao mesmo, áreas contíguas, desde que, destinadas a relocação de habitações, implantação de equipamentos públicos e comunitários ou recuperação de áreas verdes.

Nesse sentido, observando-se o Mapa do Zoneamento Urbano do Município de Nerópolis, bem como o Mapa e o Memorial Descritivo inclusos, referentes à área de 94.154,60 m² (noventa e quatro mil, cento e cinquenta e quatro vírgula sessenta metros quadrados), objeto deste procedimento, verifica-se que ela se encontra numa região caracterizada como Zona de Expansão Urbana – ZEU, contígua ao Setor Residencial São Bernardo, que, por sua vez, situa-se numa Zona Residencial 2 – ZR 2. Já o mencionado Setor Residencial São Bernardo é contíguo à Vila São Pedro, que, a seu turno, está situada em área compreendida como Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3.

Consoante se depreende do teor da certidão da matrícula número 7.524, expedida pela Serventia de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas dessa Comarca de Nerópolis-GO, anexada aos presentes autos de processo, denota-se que as áreas públicas municipais, bem como as áreas verdes, originalmente constituídas no Setor Residencial São Bernardo, foram todas vertidas ao domínio particular, de sorte que o referido setor não está contemplado com equipamentos públicos urbanos, tão pouco com áreas públicas destinadas ao lazer comunitário.

Sob essa ótica, incorporar a área do Setor Residencial São Bernardo à Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3 contígua a ela, pertinente à Vila São Pedro e, em sequência, incorporar a área de 94.154,60 m² (noventa e quatro mil, cento e cinquenta e quatro vírgula sessenta metros quadrados), objeto deste procedimento à mesma Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3, que estará contígua a ela, certamente atenderá ao interesse social, a fim de serem implantados equipamentos públicos e comunitários, promovendo a recuperação de áreas verdes, nos termos da norma contida no já mencionado *caput*, do artigo 5º, da Lei Municipal n. 1.568, de 9 de setembro de 2010.

DIANTE DO EXPOSTO, o parecer é no sentido de ser expedido Decreto, pelo Poder Executivo Municipal, incorporando a área do Setor Residencial São Bernardo e a área de 94.154,60 m² (noventa e quatro mil, cento e cinquenta e quatro vírgula sessenta metros quadrados), objeto deste procedimento, à Zona Especial de Interesse Social 3 – ZEIS 3, contígua a ela, pertinente à Vila São Pedro, atendendo, assim, ao interesse social, implantando os equipamentos públicos e comunitários necessários e promovendo a recuperação de áreas verdes, nos termos do retro citado *caput*, do artigo 5º, da Lei Municipal n. 1.568, de 9 de setembro de 2010.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Nerópolis-GO, 10 de novembro de 2017.

Rodrigo de Moura Guedes
Advogado OAB/GO n. 19.930